

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Dipl.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Kaiserslautern

Bahnhofstraße 24

67655 Kaiserslautern

Im Eck 3

67715 Geiselberg

Telefon: 06307 / 59 89 000

Telefax: 06307 / 59 89 009

www.ingenieurbuero-druck.de

buero@ingenieurbuero-druck.de

Geiselberg den, 30. Juni 2024

Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

5 K 10 / 24

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 ZVG (i.S.d. § 194 BauGB)
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
67699 Heiligenmoschel, Hauptstraße 26**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 25.06.2024 ermittelt mit
rd. 155.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. Anlagen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	4
1.1	Kurzbeschreibung des Objektes.....	4
1.2	Tabellarische Übersicht.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
3.2	Gestalt und Form.....	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
4.2	Einfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
4.2.5.2	Einfamilienhaus.....	13
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
4.3	Nebengebäude.....	14
4.4	Außenanlagen.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohngebäude“.....	16
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
5.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohngebäude“.....	18
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18

5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
5.4.3	Sachwertberechnung.....	21
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
5.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohngebäude“	27
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	29
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	30
5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünfläche“	32
5.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünfläche“	32
5.7.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	33
5.7.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
5.7.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
6	Verkehrswert	36
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	38
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	38
7.3	Verwendete fachspezifische Software	38
8	Flächenberechnungen	39
9	Grundrisse, Schnitte, Ansichten	45
10	Bilder	49
11	Liegenschaftskarte	51

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt wurde nach Schätzung der Sachverständigen um das Jahr 1900 errichtet.

Das freistehende eingeschossige Gebäude ist im Bereich des Wohnhauses unterkellert und hat ein ausgebautes Dachgeschoss. Laut vorliegenden Plänen teilt sich das Gebäude wie folgt auf:

Kellergeschoß: Waschraum, WC, Abstellraum, Vorratsraum, Hobbyraum, Heizung mit Tankraum, Flur

Erdgeschoss: Flur, Küche, Balkon und 3 Zimmer.

Dachgeschoss: Flur, 4 Zimmer, Balkon, Bad und Küche (Durchgang zu einem Zimmer).

Das Gebäude ist zur Straßen -und Gartenseite verputzt und gestrichen, der Sockel (aus rotem Sandstein). Die beiden Giebelseiten sind mit Faserzementplatten verblendet. Die Fenstereinfassungen besteht teilweise aus Sandstein. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Garage.

Bei den Fenstern handelt es sich um Isolierverglaste Kunststofffenster. Auch die Rollläden bestehen aus Kunststoff. Die Haustür ist aus Metall mit Lichtausschnitten.

Der Zustand des Innenausbau ist ungekannt. Auf Grund der vorliegenden Unterlagen wird davon angenommen, dass das Dachgeschoss 2005 / 2006 renoviert / modernisiert wurde. Das Erdgeschoss nicht.

Annahme: Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	um 1900
Nutzung/Mieter:	Eigengenutzt, nach Angabe auf dem Klingelschild
Mängel und Schäden	nicht ersichtlich und bekannt da Außenbesichtigung
Stichtag der Wertermittlung	25.06.2024
Grundstücksfläche:	1.271 m ² (1.029 m ² + 242 m ²)
Bodenrichtwert:	75 €/m ² (Stichtag 01.01.2024)
Bodenwert	rd. 74.900 €
Wohnfläche:	200 m ² (wohnerwertabhängig)
Mieteinnahmen (Rohertrag)	rd. 13.890 €/Jahr (nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete)
Ertragswert	rd. 155.000 €
Sachwert	rd. 156.000 €
Verkehrswert	rd. 155.000 €
Rechte und Belastungen	keine bekannt

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	• Flurstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus • Flurstück, land- & forstwirtschaftliche Fläche Die beiden Flurstück liegen hintereinander und sind durch einen Bach getrennt
Objektadresse:	Hauptstraße 26 67699 Heiligenmoschel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Heiligenmoschel, Blatt 732, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Heiligenmoschel, Flurstück 782/3 (1.029 m ²); Gemarkung Heiligenmoschel, Flurstück 782/4 (242 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kaiserslautern vom 19.04.2024: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.05.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben und Fax eingeladen. Der Termin wurde vom Schuldner abgesagt. Es wurde ein erneuter Termin, für den 25.06.2024 mit dem Schuldner telefonisch vereinbart. Der Schuldner sagte diesen Termin kurzfristig ab, worauf eine Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt wurde.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Das Objekt wird auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes erstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige

Eigentümer: Schuldner

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.20224

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.04.2022
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es konnte keine Innenbesichtigung des Objektes stattfinden. Der Schuldner erschien nicht zum Ortstermin, somit konnte nur eine Außenbesichtigung des Objektes erfolgen.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist das Erdgeschoss nicht renoviert.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Heiligenmoschel ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg an. (ca. 700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kaiserslautern (ca. 18 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 75 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B270 (ca. 9 km entfernt) B 48 (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A63 (ca. 17 km entfernt) A6 (ca. 19 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Katzweiler (ca. 11 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 120 km entfernt) Frankfurt/Hahn (ca. 126 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 600 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte in Winnweiler bzw. Otterberg/Otterbach (ca. 9km entfernt) Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) in Otterberg ca 9 km mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, I bis II-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	hängig; von der Straße abfallend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> Flurstück 782/3 ca. 26 m; <u>mittlere Tiefe:</u> Flurstück 782/3 ca. 36 m; Flurstück 782/4 ca.8 m
-------------------	--

Grundstücksgröße:Flurstück 782/3 (1.029 m²);Flurstück 782/4 (242 m²)insgesamt 1.271 m²**3.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße) L 388; Straße mit Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	welche weiteren Anschlüsse vorhanden sind, war nicht ersichtlich (nur Außenbesichtigung) es wird angenommen, dass elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung und ein Kanalanschluss vorhanden sind
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Annahme, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informationen vor
Altlasten:	Beim Ortstermin waren keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.20224 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Heiligenmoschel, Blatt 732 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.04.2022 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach dem "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler" des Land Rheinland-Pfalz nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt und der vorliegenden Skizzen durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden.

Es lag keine Bauakte bei der Kreisverwaltung unter den vorhandenen Angaben (Bauherr, Umbaujahr) vor.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Nach Auskunft der zuständigen Behörden:
„Die Ortsgemeinde Heiligenmoschel erhebt wiederkehrende Beiträge nach § 10 a KAG für den Ausbau von Verkehrsanlagen. Die Beiträge werden jährlich nach den tatsächlichen Aufwendungen der Ortsgemeinde erhoben. Das Flurstück 728/3 unterliegt der

Beitragspflicht für wiederkehrende Beiträge. Das Flurstück 782/4 unterliegt nicht der Beitragspflicht. In den letzten 10 Jahren wurden keine wiederkehrenden Beiträge erhoben.“

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich bzw. schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist dem Klingelschild nach eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; Wohnhaus unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	um 1900 (Schätzung der Sachverständigen auf Grund der Bauweise, es liegen keine Unterlagen vor)
Modernisierung:	Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Dachgeschoss 2005 umgebaut und renoviert. Auf Grund dessen, dass das Gebäude nur von außen besichtigt werden konnte, kann nicht gesagt werden, wie das Gebäude von innen aussieht. Es wird angenommen, dass die Maßnahmen durchgeführt wurden.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 200 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 462 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen; Gartenseite verputzt und gestrichen; Giebelseiten Verblendung, Faserzementplatten; Sockel aus Sandstein; Fenstereinfassungen tlw. aus Sandstein

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

laut vorliegenden Plänen

Kellergeschoss:

Waschraum, WC, Abstellraum, Vorratsraum, Hobbyraum, Heizung mit Tankraum, Flur und Zugang zur Scheune. Treppenhaus Zugang zum EG

Erdgeschoss:

Eingang, Treppenhaus, Flur mit Balkon, Küche und Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Scheune mit Zugang zu einer Werkstatt ist über den Keller zu erreichen.

Dachgeschoss:

Treppenhaus, über eine Flur Zugang in zwei Zimmern, Bad, Küche. Von der Küche ist ein weiteres Zimmer mit Balkon sowie das Wohn- und einem Esszimmer zu erreichen

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht ersichtlich
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: Bruchsteinmauerwerk
Innenwände:	Annahme: Mauerwerk und / oder Fachwerkwände dem Baujahr entsprechend
Geschossdecken:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: Trägerdecke oder Betondecke zwischen EG und DG Holzbalkendecke zwischen EG und DG
Treppen:	nicht ersichtlich, es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden Annahme: einfache Ausstattung dem Baujahr entsprechend
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen gedämmt, jedoch nicht dem aktuellen Standard entsprechend

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: es wird von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen
Heizung:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: es wird von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen
Lüftung:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: Es wird von einer durchschnittlichen, zentralen Ausstattung ausgegangen.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Innenausstattung beruht somit auf Annahmen auf Grund der äußeren Erscheinung.

4.2.5.2 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen
Wandbekleidungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird einer mittleren Ausstattung ausgegangen
Deckenbekleidungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird einer mittleren Ausstattung ausgegangen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden, es wird einer einfachen bis mittleren Ausstattung angenommen
sanitäre Installation:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden, es wird angenommen, dass das Bad im Dachgeschoss modernisiert wurde und dass es im Erdgeschoss kein Bad gibt
besondere Einrichtungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden, es wird davon ausgegangen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind.
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Es wird angenommen, dass es baujahresgemäß Feuchtigkeit im Kellergeschoss gibt, Nach den vorliegenden Unterlagen ist das Erdgeschoss nicht renoviert. Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar, das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden es wird angenommen, dass keine vorhanden sind

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	nicht ersichtlich, es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden es wird davon ausgegangen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind.
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten:	keine wesentlichen erkennbar, das Gebäude konnte nur tlw. besichtigt werden Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden es wird davon ausgegangen das keine vorhanden sind
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist für die Bauweise normal. Von außen ersichtlich besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

eine Garage (Einzelgarage, massiv, Schwingtor aus Stahl)

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67699 Heiligenmoschel, Hauptstraße 26 zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heiligenmoschel	732	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Heiligenmoschel	-	782/3	1.029 m ²
Heiligenmoschel	-	782/4	242 m ²
Fläche insgesamt:			1.271 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Wohngebäude	Einfamilienhaus	1.029 m ²
Grünfläche		242 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.271 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohngebäude“

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	75 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungstichtag	01.01.2024	25.06.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	II	I
Bauweise	offen	offen
Grundstücksfläche (f)	700 m ²	1.029 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	75,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2024	× 1,00	1)

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 75,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	1.029	× 0,97	2)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	I	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 72,75 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	72,75 €/m ²	
Fläche	×	1.029 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	74.859,75 € rd. 74.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.06.2024 insgesamt **74.900,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1) Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

2) "Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Die nachfolgend empfohlenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigen die komplette Auswirkung des objektspezifischen Grundstücksmerkmals „Größe“, denn die wertrelevante Geschossfläche war bei allen Vergleichsgrundstücken annähernd gleich groß, so dass ihr Einfluss in konstanter Höhe auf den Bodenwert aller Vergleichsgrundstücke wirkte." Auszugs aus dem LGM 2021 Seite 164

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (Tabelle 4.7-8).

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.029,00	0,94
Vergleichsobjekt	700,00	0,97

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,97**

5.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohngebäude“

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	698,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	462,43 m ²	40,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-19.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	303.776,14 €	19.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	550.746,14 €	35.172,20 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	550.746,14 €	35.172,20 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	18 Jahre
• prozentual		77,50 %	70,00 %
• Faktor	x	0,225	0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	123.917,88 €	10.551,66 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		134.469,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.378,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	139.848,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	74.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	214.748,32 €
Sachwertfaktor	x	0,87
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohngebäude“	=	186.831,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	31.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Wohngebäude“	=	155.831,04 €
	rd.	156.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das Bewertungsobjekt.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind, zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.“

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.“

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,1		0,9		
insgesamt	100,0 %	0,6 %	45,0 %	54,4 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,6	3,93
2	725,00	45,0	326,25
3	835,00	54,4	454,24
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,5			= 784,42

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 784,42 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,890

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 698,13 €/m² BGF

rd. 698,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
fehlender Ausbau EG - Scheune	-22.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gaube	3.000,00 €
Summe	-19.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden.

Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (134.469,54 €)	5.378,78 €
Summe	5.378,78 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Die Garage teilt das Schicksal des Hauptgebäudes.

Es wird die gleiche Restnutzungsdauer von 18 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGMB 2023) bestimmt und von der Sachverständigen an die örtliche Lage und Gegebenheiten angepasst.

Der Sachwertfaktor wurde mit der im Landesgrundstücksmarktbericht für die Objektart dargestellte Berechnungsfunktion berechnet.

$SWF = a \times BWNb \times vSWc \times ed \times \text{Wertermittlungstichtag (Segmente 1-5)}$

Die Anpassung des Oberen Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2023 wurde mit 0,06 berücksichtigt. Die Anpassung vom 01.01.2023 auf den Stichtag wird mit dem Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts vorgenommen.

Die Anpassung beträgt $= 0,06 + 0,10 = -0,16$

Der ermittelte Wert und die im Grundstücksmarktbericht dargestellt Standardabweichung wurden betrachtet.

Danach liegt der Sachwertfaktor zwischen 0,90 und 1,16 im Mittel bei 1,03.

Es wird der ober Wert von $1,02 - 0,16 = 0,87$ angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-31.000,00 €
- Wertminderung "EG unrenoviert" -30.000,00 € - Wertminderung "fehlende Faserzementplatten an der Giebelseite" -1.000,00 €	
Summe	-31.000,00 €

5.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohngebäude“

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objekt-spezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objekt-spezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung DG	112,61		6,25	703,81	8.445,72
		Wohnung EG	87,81		5,00	439,05	5.268,60
		Garage		1,00	15,00	15,00	180,00
Summe			200,42	1,00		1.157,86	13.894,32

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.894,32 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

3.544,69 €

jährlicher Reinertrag

= 10.349,63 €

Reinertragsanteil des Bodens

3,00 % von **74.900,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 2.247,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 8.102,63 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei **LZ = 3,00 %** Liegenschaftszinssatz

und **RND = 18** Jahren Restnutzungsdauer

× 13,754

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 111.443,57 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 74.900,00 €

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohngebäude“

= 186.343,57 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 186.343,57 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 31.000,00 €

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Wohngebäude“

= 155.343,57 €

rd. 155.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 200,42 m ² × 13,80 €/m ²	2.765,80 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	277,89 €
Summe		3.544,69 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2021 bestimmt.

Nach dem Landesgrundstücksmarktbericht liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 2,64 und 4,18 und im Mittel bei 3,41.

Es wird ein Liegenschaftszinssatz zwischen dem Mittelwert und dem unteren Wert angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-31.000,00 €
- Wertminderung "EG unrenoviert" -30.000,00 € - Wertminderung "fehlende Faserzementplatten an der Giebelseite" -1.000,00 €	
Summe	-31.000,00 €

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,25 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 6000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 25.06.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.271 Bewertungsteilbereich = 242 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,25 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.06.2024	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,00
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,00
Fläche (m ²)	6000	1.271	×	1,00
Entfernung zum Ortsrand (km)		0	×	4,90
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,23 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,23 €/m²	
Fläche	×	242 m ²	
Bodenwert	=	297,66 €	
	rd.	298,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 insgesamt **298,00 €**.

E07

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, die durch ihre Siedlungsnähe geprägt sind.

Die Anpassung erfolgt mit Hilfe der Tabelle 3.5-8 des Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021.

5.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Grünfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grünfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		298,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	14,90 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünfläche“	=	312,90 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünfläche“	=	312,90 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünfläche“	=	312,90 €
	rd.	313,00 €

5.7.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (0,00 €)	14,90 €
Summe	14,90 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.7.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.7.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

6 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Wohngebäude Grünfläche	313,00 €	155.000,00 € (313,00 €)	156.000,00 € (313,00 €)
Summe	-----	155.313,00 €	156.313,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **156.313,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **155.313,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
67699 Heiligenmoschel, Hauptstraße 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heiligenmoschel	732	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Heiligenmoschel	-	782/3, 782/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 mit

rd. 155.000 €

in Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Geiselberg, den 30. Juni 2024

Sandra Druck
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

BewG:

Bewertungsgesetz

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Kleiber – digital
- [7] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.

8 Flächenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus:

☒ Raummaßen

auf der Grundlage von:

☒ Bauezeichnungen☒ wohnverabhängig

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 26, 67699 Heiligenmoschel

Mietereinheit: Wohnung EG

Id. Nr.	diffenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	sof. Besonderheit (+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumbteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erlau-bung
1	Wohnung	1	-	1,00	3,000	0,020	1,000	0,020	2,92	1,00	-2,92	5,65	
2	Wohnung	1	+	1,00	2,000	0,020	4,350	0,020	8,57	1,00	8,57	5,65	
3	Wohnen	2	+	1,00	4,350	0,020	4,300	0,020	18,53	1,00	18,53	18,53	
4	Küche	3	+	1,00	4,300	0,020	4,150	0,020	17,68	1,00	17,68	17,68	
5	Balkon	4	+	Außenwohnbereich (Normalnutzbar)	4,300	0,020	1,800	0,020	7,62	0,25	1,91	1,91	
6	Flur	5	+	1,00	2,300	0,020	4,300	0,020	9,76	1,00	9,76	9,76	
7	Schlafen 2	6	+	1,00	4,300	0,020	4,350	0,020	18,10	1,00	18,10	18,10	
8	Schlafen 1	7	+	1,00	3,800	0,020	4,300	0,020	16,18	1,00	16,18	16,18	
Summe Wohnfläche Mietereinheit												87,81	m²

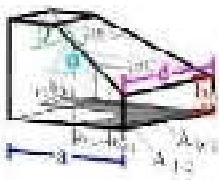
Mietereinheit: Wohnung DG

Id. Nr.	diffenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor/ Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumbteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erlau- bung
1	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normalnutzbar)	3,700	0,020	3,750	0,020	13,73	0,25	3,43	3,43	
2	Gang	2	-	Treppe	3,375	0,020	1,100	0,020	3,62	1,00	-3,82	5,05	
3	Gang	2	+	F03					9,85	1,00	9,85	5,05	
4	Kind 2	3	+	F04					12,24	1,00	12,24	12,24	
5	Kind 1	4	-	Kamin	0,500	0,020	0,500	0,020	0,20	1,00	-0,23	14,19	
6	Kind 1	4	+		4,150	0,020	1,900	0,020	7,76	1,00	7,76	14,19	
7	Kind 1	4	+	F07					6,66	1,00	6,66	14,19	
8	Flur	5	-	Kamin	0,300	0,020	0,500	0,020	0,13	1,00	-0,13	3,59	
9	Flur	5	+		2,000	0,020	1,900	0,020	3,72	1,00	3,72	3,59	
10	Bad	6	+	F10					8,00	1,00	8,00	6,00	
11	Wohnen	7	+	F11					17,43	1,00	17,43	17,43	
12	Küche	8	+	F12					16,00	1,00	16,00	16,00	
13	Essen	9	+	F13					16,19	1,00	16,19	16,19	
14	Essen	10	+	F14					17,11	1,00	17,11	17,11	
Summe Wohnfläche Mietereinheit											112,81	m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude											200,42	m²	

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 26, 67699 Heiligenmoschel
 Mieteinheit: Wohnung DG

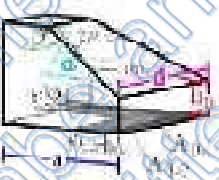
Sonderform

F00 : 2 Schrägen (aus Dachneigung)			
$A_{\text{Ges}} = a \cdot d$ $A_{\text{G1}} = (a - b) \cdot d_1 + b \cdot d = (a - b) \cdot d_1 + b \cdot d$ $A_{\text{G2}} = (a - c) \cdot d_2 + c \cdot d = (a - c) \cdot d_2 + c \cdot d$ $A_{\text{G3}} = A_{\text{G1}} + A_{\text{G2}} + A_{\text{G4}}$ $b_1 = \frac{(d - d_1)}{(d_2 - d_1)} \quad \text{bzw.} = 0,500 \text{ m} \quad A_{\text{G1}} = 0 \text{ m}^2$ $b_2 = \frac{(d - d_2)}{(d_1 - d_2)} \quad \text{bzw.} = 0,500 \text{ m} \quad A_{\text{G2}} = 0,50 \text{ m}^2$ $b_3 = \frac{1}{(a/b)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - b_1)}{(a/b_1)}$ $b_4 = \frac{1}{(a/c)} \quad \text{bzw.} = \frac{(2 - b_2)}{(a/c_2)}$		 2 Schrägen (aus Dachneigung)	
$a = 4,575 \text{ m}$ $d = 2,000 \text{ m}$ $d_1 = 1,500 \text{ m}$ $a = 45,00^\circ$ $c = 80,00^\circ$	$b_0-1 = 0,000 \text{ m}$ $b_1-2 = 0,500 \text{ m}$ $b_0-1 = 0,000 \text{ m}$ $b_1-2 = 0,500 \text{ m}$	$A_{\text{G1}} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{G2}} = 1,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,50 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{G4}} = 8,15 \text{ m}^2 \times 1,00 = 8,15 \text{ m}^2$	Fläche (A) = 0,00 m ²

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 26, 67699 Heiligenmoschel
 Mieteinheit: Wohnung DG

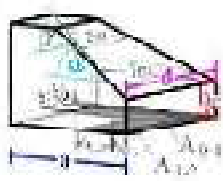
Sonderform

F01 : 2 Schrägen (aus Dachneigung)			
$A_{\text{Ges}} = a \cdot d$ $A_{\text{G1}} = (a - b_1) \cdot d_1 + b_1 \cdot d = (a - b_1) \cdot d_1 + b_1 \cdot d$ $A_{\text{G2}} = (a - b_2) \cdot d_2 + b_2 \cdot d = (a - b_2) \cdot d_2 + b_2 \cdot d$ $A_{\text{G3}} = A_{\text{G1}} + A_{\text{G2}} + A_{\text{G4}}$ $b_1 = \frac{(d - d_1)}{(d_2 - d_1)}$ $b_2 = \frac{(d - d_2)}{(d_1 - d_2)}$ $b_3 = \frac{1}{\tan(\alpha)}$ $b_4 = \frac{1}{\tan(\beta)}$		 2 Schrägen (aus Dachneigung)	
$b_1 = 3,200 \text{ m}$ $d = 4,150 \text{ m}$ $d_1 = 1,500 \text{ m}$ $a = 45,00^\circ$ $c = 80,00^\circ$		$b_0-1 = 0,000 \text{ m}$ $b_1-2 = 0,500 \text{ m}$ $b_0-1 = 0,000 \text{ m}$ $b_1-2 = 0,500 \text{ m}$	
		$A_{\text{G1}} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{G2}} = 2,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 1,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{G4}} = 11,20 \text{ m}^2 \times 1,00 = 11,20 \text{ m}^2$	
		Fläche (A) = 12,24 m ²	

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 26, 67699 Heiligenmoschel
 Wohneinheit: Wohnung D3

Sonderform

F07 : 2 Schrägen (aus Dachneigung) $A_{\text{Geh}} = a \cdot d$ $A_{\text{Geh}} = (a_1 + a_2) \cdot b_{\text{Geh}} \cdot \sin(\alpha) = (a_1 + a_2) \cdot b_{\text{Geh}} \cdot \sin(\alpha)$ $A_{\text{Geh}} = (a_1 + a_2) \cdot b_{\text{Geh}} \cdot \sin(\alpha) = (a_1 + a_2) \cdot b_{\text{Geh}} \cdot \sin(\alpha)$ $A_{\text{Geh}} = A_{\text{Geh}} + A_{\text{Geh}} = A_{\text{Geh}}$ $a_1 = \frac{d_1 - d_2}{\tan(\alpha)}$ $d_{\text{Geh}} = d_1 \cdot \cos(\alpha) + d_2 \cdot \sin(\alpha)$ $a_2 = \frac{d_2 - d_1}{\tan(\alpha)}$ $d_{\text{Geh}} = d_1 \cdot \cos(\alpha) + d_2 \cdot \sin(\alpha)$ $a = \frac{1}{\tan(\alpha)}$ $d_{\text{Geh}} = \frac{d_1 + d_2}{2}$ $a = \frac{1}{\tan(\alpha)}$ $d_{\text{Geh}} = \frac{d_1 + d_2}{2}$					
2 Schrägen (aus Dachneigung)					
$a = 2,365 \text{ m}$ $d = 3,100 \text{ m}$ $b1 = 1,500 \text{ m}$ $a = 45,00^\circ$ $d = 80,00^\circ$	$b1-1 = 0,000 \text{ m}$ $b1-2 = 0,000 \text{ m}$ $b2-1 = 0,000 \text{ m}$ $b2-2 = 0,000 \text{ m}$	$A_{\text{Geh}} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{Geh}} = 1,55 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,76 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{Geh}} = 0,67 \text{ m}^2 \times 1,00 = 0,67 \text{ m}^2$			
			Fläche (A) = 0,66 m²		

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 26, 67699 Heiligenmoschel
 Wohneinheit: Wohnung D6

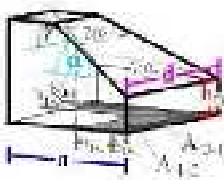
Sonderform

F10 : 2 Schrägen (aus Dachneigung) $A_{\text{Geh}} = a \cdot d$ $A_{\text{Geh}} = (a_1 + a_2) \cdot b_{\text{Geh}} \cdot \sin(\alpha) = (a_1 + a_2) \cdot b_{\text{Geh}} \cdot \sin(\alpha)$ $A_{\text{Geh}} = (a_1 + a_2) \cdot b_{\text{Geh}} \cdot \sin(\alpha) = (a_1 + a_2) \cdot b_{\text{Geh}} \cdot \sin(\alpha)$ $A_{\text{Geh}} = A_{\text{Geh}} + A_{\text{Geh}} = A_{\text{Geh}}$ $a_1 = \frac{d_1 - d_2}{\tan(\alpha)}$ $d_{\text{Geh}} = d_1 \cdot \cos(\alpha) + d_2 \cdot \sin(\alpha)$ $a_2 = \frac{d_2 - d_1}{\tan(\alpha)}$ $d_{\text{Geh}} = d_1 \cdot \cos(\alpha) + d_2 \cdot \sin(\alpha)$ $a = \frac{1}{\tan(\alpha)}$ $d_{\text{Geh}} = \frac{d_1 + d_2}{2}$ $a = \frac{1}{\tan(\alpha)}$ $d_{\text{Geh}} = \frac{d_1 + d_2}{2}$					
2 Schrägen (aus Dachneigung)					
$a = 2,250 \text{ m}$ $d = 3,100 \text{ m}$ $b1 = 1,500 \text{ m}$ $a = 45,00^\circ$ $d = 80,00^\circ$	$b1-1 = 0,000 \text{ m}$ $b1-2 = 0,500 \text{ m}$ $b2-1 = 0,000 \text{ m}$ $b2-2 = 0,500 \text{ m}$	$A_{\text{Geh}} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{Geh}} = 1,70 \text{ m}^2 \times 0,60 = 0,86 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{Geh}} = 5,95 \text{ m}^2 \times 1,00 = 5,95 \text{ m}^2$			
			Fläche (A) = 6,80 m²		

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 26, 67699 Heiligenmoschel
 Mieteinheit: Wohnung DG

Sonderform

F11 : 2 Schrägen (aus Dachneigung)		
$\text{Kanten} = a, b, c, d$ $A_{\text{ges}} = 2 \cdot A_{\text{Dach}} + A_{\text{Wand}} + A_{\text{Boden}} + A_{\text{Decke}}$ $A_{\text{Dach}} = \frac{1}{2} \cdot (a + b) \cdot h$ $A_{\text{Wand}} = \frac{1}{2} \cdot (a + b) \cdot h$ $A_{\text{Boden}} = \frac{1}{2} \cdot (a + b) \cdot h$ $A_{\text{Decke}} = \frac{1}{2} \cdot (a + b) \cdot h$	 2 Schrägen (aus Dachneigung)	
$a = 4,400 \text{ m}$ $b = 4,200 \text{ m}$ $h_D = 1,500 \text{ m}$ $a = 45,00 \text{ m}^2$ $c = 50,00 \text{ m}^2$	$b_0-1 = 0,000 \text{ m}$ $b_1-2 = 0,500 \text{ m}$ $b_0-1 = 0,000 \text{ m}$ $b_1-2 = 0,500 \text{ m}$	$A_{\text{Dach}} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{Wand}} = 2,10 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,05 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{Boden}} = 18,38 \text{ m}^2 \times 1,00 = 18,38 \text{ m}^2$ $\text{Fläche (A)} = 17,43 \text{ m}^2$

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 26, 67699 Heiligenmoschel
 Mieteinheit: Wohnung DG

Sonderform

F12 : 2 Schrägen (aus Dachneigung)		
$\text{Kanten} = a, b, c, d$ $A_{\text{ges}} = 2 \cdot A_{\text{Dach}} + A_{\text{Wand}} + A_{\text{Boden}} + A_{\text{Decke}}$ $A_{\text{Dach}} = \frac{1}{2} \cdot (a + b) \cdot h$ $A_{\text{Wand}} = \frac{1}{2} \cdot (a + b) \cdot h$ $A_{\text{Boden}} = \frac{1}{2} \cdot (a + b) \cdot h$ $A_{\text{Decke}} = \frac{1}{2} \cdot (a + b) \cdot h$	 2 Schrägen (aus Dachneigung)	
$a = 4,400 \text{ m}$ $b = 4,000 \text{ m}$ $h_D = 1,500 \text{ m}$ $a = 45,00 \text{ m}^2$ $c = 50,00 \text{ m}^2$	$b_0-1 = 0,000 \text{ m}$ $b_1-2 = 0,500 \text{ m}$ $b_0-1 = 0,000 \text{ m}$ $b_1-2 = 0,500 \text{ m}$	$A_{\text{Dach}} = 0,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{Wand}} = 2,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 1,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{Boden}} = 15,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 15,00 \text{ m}^2$ $\text{Fläche (A)} = 16,00 \text{ m}^2$

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 28, 87808 Hailigermoschel
Metereinheit: Wohnung DG

Senderform

[illegible]

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Einlieferhaus, Hauptstr. 26, 57600 Hülgenbusch
Mietereinheit: Wohnung 29

Abstract

FM : 1 Schräge (aus Dachneigung)		1 Schräge (aus Dachneigung)	
$A_{\text{Dach}} = a \cdot b$ $A_{\text{Dach}} = b \cdot \sin(\alpha) \cdot \cos(\alpha)$ $A_{\text{Dach}} = b \cdot \sin(\alpha) \cdot \frac{1}{\sin(\alpha)}$ $A_{\text{Dach}} = A_{\text{Dach}} \cdot \sin(\alpha) \cdot \sin(\alpha)$ $b_{\text{Dach}} = \frac{A_{\text{Dach}}}{\sin(\alpha)}$ $b_{\text{Dach}} = \frac{A_{\text{Dach}}}{\sin(\alpha)}$		$b_{\text{Dach}} = 0,300 \text{ m}$ $b_{\text{Dach}} = 0,300 \text{ m}$	
$a = 4,400 \text{ m}$ $a = 4,500 \text{ m}$ $b_1 = 1,500 \text{ m}$ $b_2 = 3,800 \text{ m}$ $b_3 = 3,700 \text{ m}$	$b_{\text{Dach}} = 0,300 \text{ m}$ $b_{\text{Dach}} = 0,300 \text{ m}$	$A_{\text{Dach}} = 0,30 \text{ m}^2 \times 0,00 = 0,00 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{Dach}} = 0,10 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,05 \text{ m}^2$ $+ A_{\text{Dach}} = 17,08 \text{ m}^2 \times 1,00 = 17,08 \text{ m}^2$	
			Fläche(A) = 17,11 m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NIK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Hauptstraße 26, 67699 Heiligenmoschel

Die Berechnung erfolgt aus

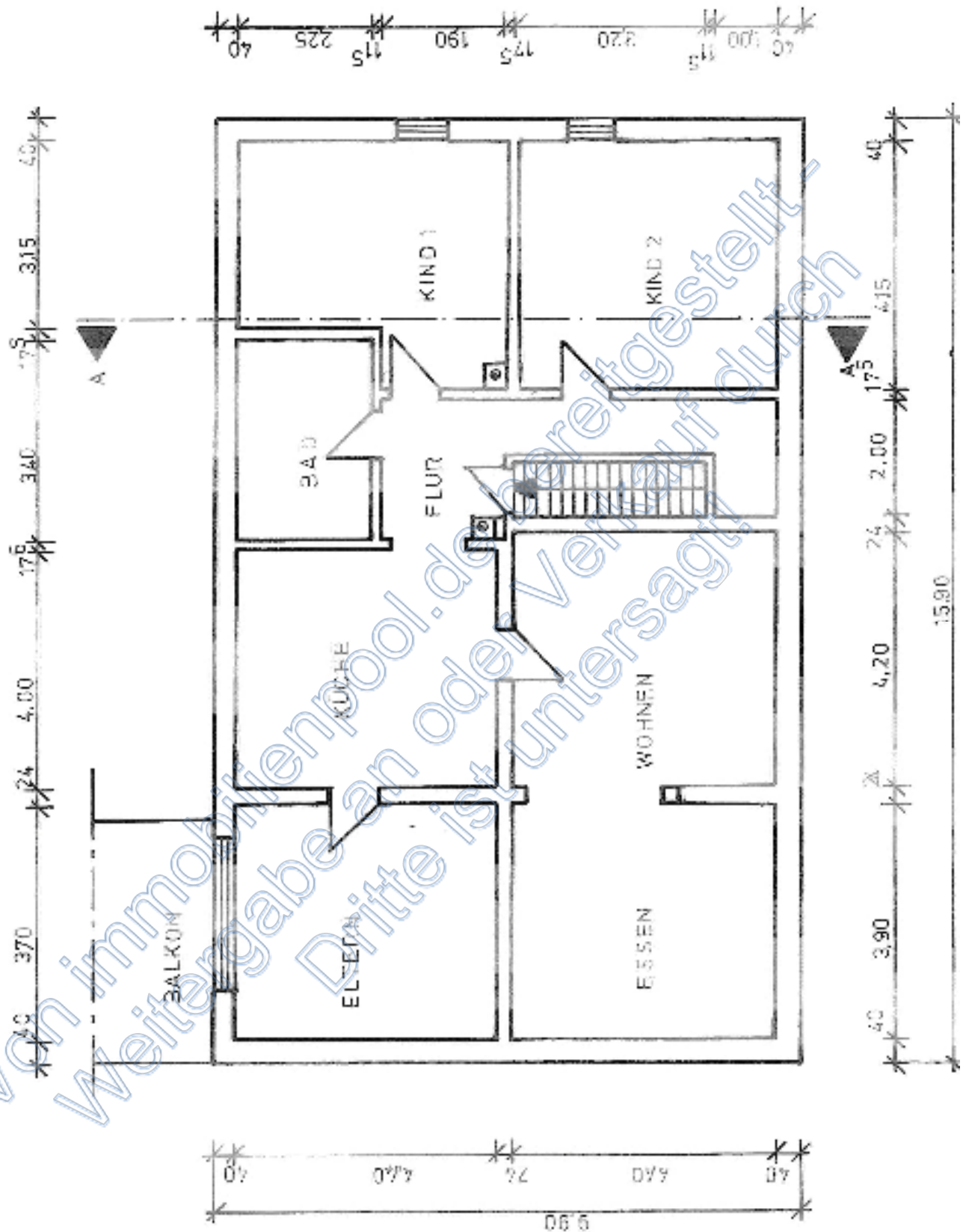
- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

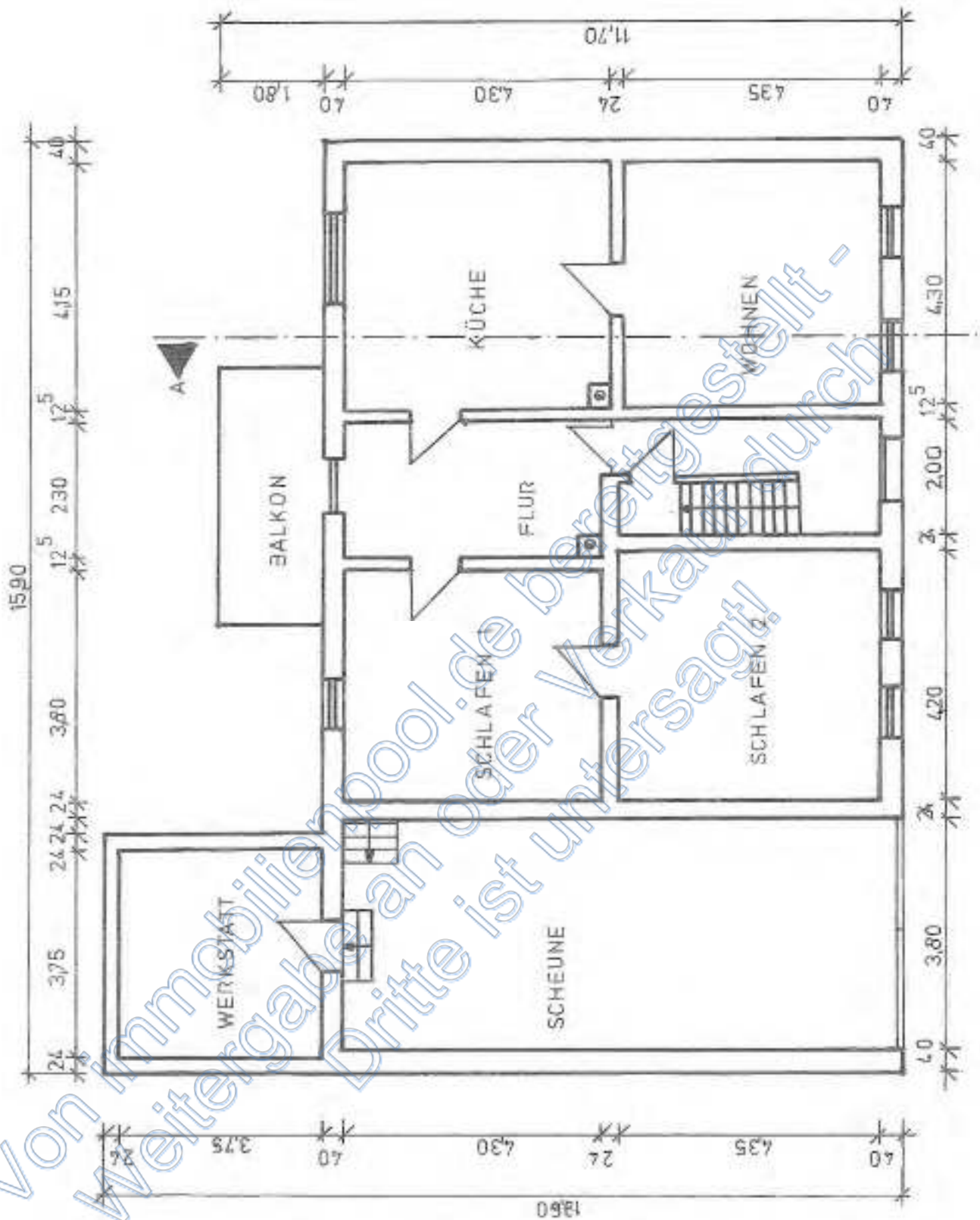
auf der Grundlage von

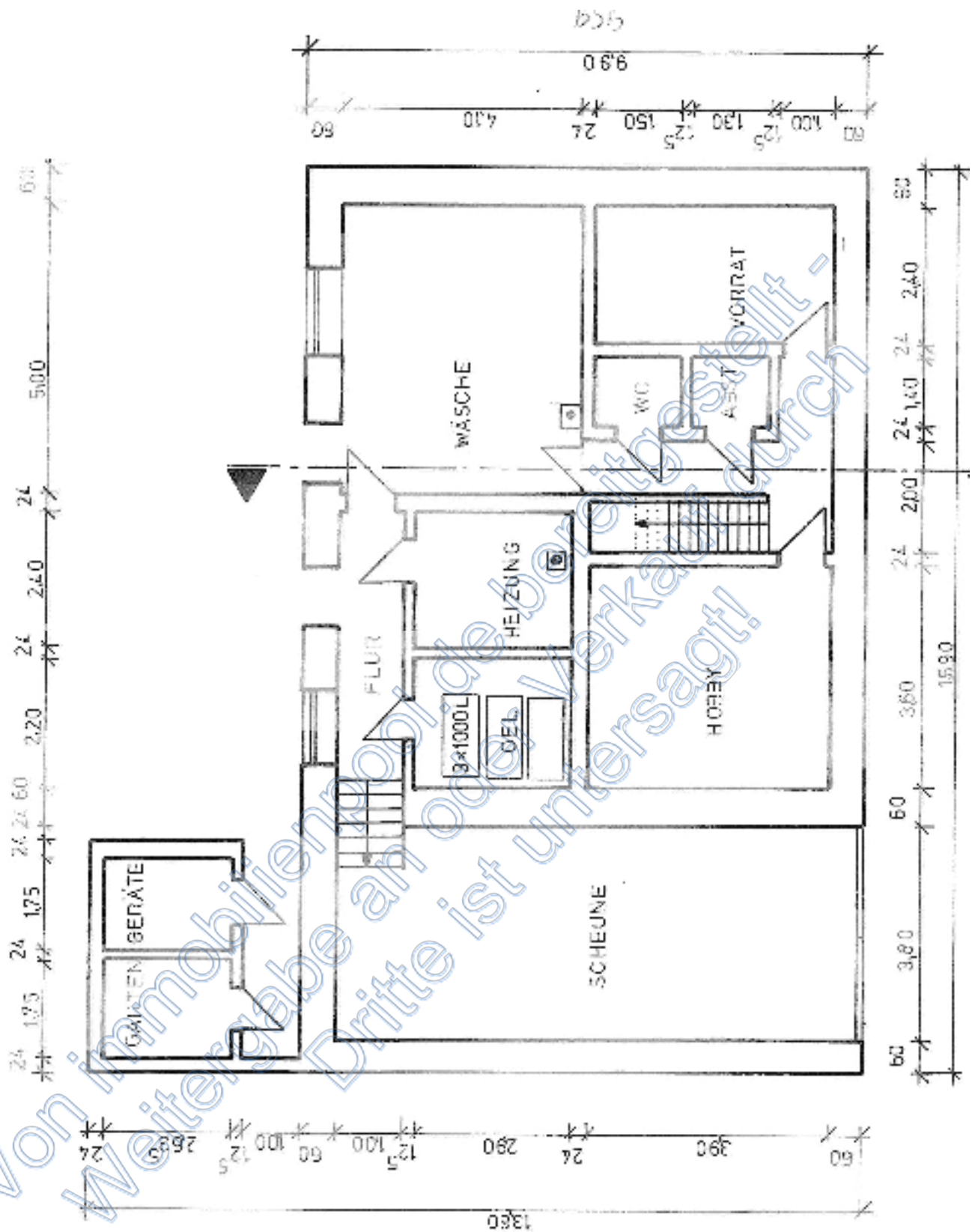
- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

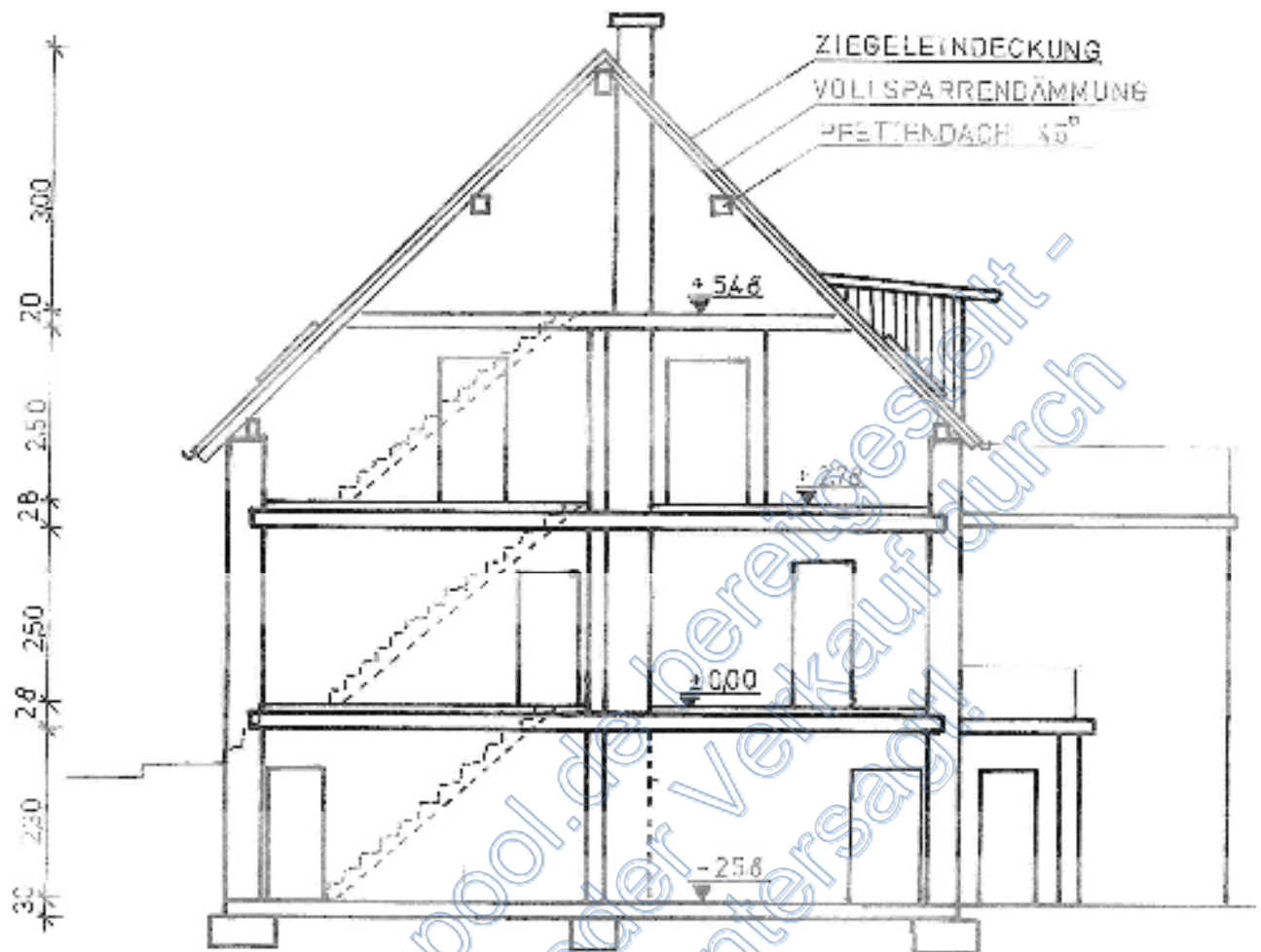
Bld. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b	
1	KG EG	+	2,00	4,230	a oder b	33,76		
2	EG DG	+	2,00	9,900	a oder b	314,82		
3	KG	+	1,00	9,900	a oder b	113,85		
Summe						462,43		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						462,43	m²	m²

9 Grundrisse, Schnitte, Ansichten









Schnitt A-A

10 Bilder



