

Architektin (FH) Anette Bügler

■
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Sachverständige (TAS) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken
Turnerstrasse 4
67677 Enkenbach
Tel.: 06303 – 925962
Fax.: 06303 – 925990
anette.buegler@t-online.de

Amtsgericht Frankenthal (Pfalz)
Bahnhofstraße 33
67227 Frankenthal

Datum: 30.12.2023

Az.: 231122

GUTACHTEN über den Verkehrswert (Marktwert) (i. S. d. § 194 BauGB)

(Zwangsversteigerungsverfahren **Amtsgericht Frankenthal**,

Az.: 5K 13/23

zum Wertermittlungsstichtag **31.10.2023**

für das mit einem Einfamilienhaus mit Therapierraum und Schwimmbecken
(behindertengerecht), Einliegerwohnung und Garage mit Abstellraum
bebautes Grundstück in 67259 Beindersheim, Buchenstraße 23

Grundbuch/Gemarkung Beindersheim	Blatt 2107	Lfd. Nr. 1	Flurstück 434/4	Fläche 566 m ²
-------------------------------------	---------------	---------------	--------------------	------------------------------



Verkehrswert
nach nur möglicher Außenschätzung

640.000,- EURO ¹

in Worten: sechshundertvierzigtausend EURO

Architektin (FH) Anette Bügler
Sachverständige (TAS) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Enkenbach, den 30.12.2023

¹ Photovoltaik- Solaranlage wertneutral im Ansatz bei der Wertermittlung aufgrund nur möglicher Außen Besichtigung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Übersicht objektbezogener Daten	3
1.3 Ortsbesichtigung	4
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5 Zubehör	...7
3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND DER AUSSENANLAGEN	8
3.1 Ausführung und Ausstattung	8
3.1.1 Wohnräume im Erdgeschoss (EFH)	10
3.1.2 Wohnräume im Untergeschoss (EIW)	11
3.1.3 Nutzfläche im Erdgeschoss (Therapieraum mit Schwimmbad)	11
3.2 Nebengebäude	12
3.3 Außenanlagen	12
3.4 Zusammenfassende Beurteilungen	13
4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	14
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahren	14
4.2 Bodenwert	15
4.2.1 Bodenwertermittlung	15
4.3 Sachwert	16
4.3.1 Sachwertermittlung	18
4.4 Ertragswert	22
4.4.1 Ertragswertermittlung	24
4.5 Verkehrswert	25
5. LITERATURVERZEICHNIS	27
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	
1. Ausschnitt aus der regionalen Karte	28
2. Ausschnitt aus dem Ortsplan	29
3. Ausschnitte aus der Katasterkarte	30
4. Ausschnitte aus der Bodenrichtwertkarte	31
5. Bauzeichnungen und Wohnflächenberechnung	32
6. Wohn- Nutzflächenberechnung	39
7. Fotos	41

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber	Amtsgericht Frankenthal (Pfalz)	Aktenzeichen: 5K 13/23
	Beschluss vom: 14.09.2023 mit Eingang:21.09.2023	
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren	
:	Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Einwilligung gestattet.	

1.2 Übersicht der objektbezogenen Daten

	Grundbuch, Gemarkung / Blatt	Beindersheim / 2107
	bebautes Grundstück	67259 Beindersheim Buchenstr. 23
Lfd. Nr. 1	Flurstücks- Nr. / Größe	434/4 / 566 m²
Rechtliche Gegebenheiten	<ul style="list-style-type: none"> - keine Eintragung im Grundbuch in Abt. II (Pkt. 2.4) - keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (Pkt. 2.4) - <u>keine</u> Eintragung im Altlastenverzeichnis (Pkt. 2.4) 	
Zubehör	<ul style="list-style-type: none"> - inwieweit im Sinne des §§ 97 u. 98 BGB vorhanden ist, kann <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht beurteilt werden</i> - die Photovoltaik- Solaranlage kann Zubehör sein, jedoch abschließend wegen <i>nur möglicher Außenbesichtigung</i> nicht feststellbar und bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt (Pkt. 2.5) 	
Weitere Besonderheiten	- Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.</i>	
Zwangsverwaltung	- wurde nicht angeordnet	

Gebäudeart	Einfamilienhaus (EFH) mit Einliegerwohnung (EIW), freistehend <ul style="list-style-type: none"> - unterkellert, eingeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut KG tlw. als überirdisches Untergeschoss (EIW) - EFH EG: 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Gäste WC, HWR, Terrasse <u>EG: Therapieraum mit Schwimmbecken, WC, Sauna, Windfang</u> KG: 3 Kellerräume, Technik / Heizraum - EIW: UG: 2 Zimmer, Küche, Bad / WC, Terrasse - KG: 3 Kellerräume, Technik / Heizraum Einzelgarage mit Abstellraum , einseitig angebaut behindertengerecht
-------------------	---

Baujahr	ca. 1982 lt. Planunterlagen
Energieausweis	Inwieweit ein Energieausweis erstellt wurde, konnte abschließend wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht geklärt werden. Das Fehlen eines Ausweises <u>bleibt unberücksichtigt bei der Wertermittlung.</u>

Wohnfläche	EFH: ca. 120 m² ELW: ca. 76 m²
Nutzfläche	EFH: ca. 60 m² Therapieraum mit Schwimmbecken im EG in Anlehnung der vorliegenden Wohnflächenberechnung; aufgrund von einer nur möglichen Außen Besichtigung, war eine Überprüfung nicht möglich; eine Haftung kann hierfür nicht übernommen werden.
Mietsituation	EFH: Eigennutzung, Mieten werden keine erzielt ELW: bewohnt soweit von außen her ersichtlich, inwieweit eine Vermietung vorliegt konnte wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend geklärt werden

1.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung / 31.10.2023

Teilnehmer am Ortstermin

- Eigentümer trotz schriftlicher Benachrichtigung nicht anwesend
- die Sachverständige

Anmerkung

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden; es war kein Zugang möglich.

Seitens der Kreisverwaltung liegen Planunterlagen einschließlich Wohn- Nutzflächenberechnung und Baubeschreibung vor.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die greifbaren Unterlagen und en Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

*Insgesamt können Abweichungen, aufgrund einer nur möglichen Außenbesichtigung zu dem zu bewertenden Objekt, ggf. vorhanden sein, d.h. die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. **Somit ist ein Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung.***

Unterlagen

- amtl. Lageplan vom Oktober 2023
- Bodenrichtwert vom 01.01.2022
- vom Gericht vorgelegter Grundbuchauszug vom 05.07.2023
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.10.2023
- Planunterlagen / Wohnflächenberechnung vorhanden
- Lageinformationen (Mietauskunft, Übersichtskarte, Ortsplan etc.) von Geoport/ Inframation AG, Dortmund
- Schriftliche Auskunft über bauplanungsrechtlichen Zustand
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.10.2023

Wertermittlungsgrundlagen

Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV
Wertermittlungsrichtlinien - WertR
Baugesetzbuch – BauGB

Definition des Verkehrswert
(Marktwert) in Anlehnung an
§194 BauGB und ImmoWertV

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage

Kreis / Ort und Einwohnerzahl	Rhein- Pfalz- Kreis / Beindersheim ist eine Ortsgemeinde im Rhein-Pfalz- Kreis mit ca. 3.360 EW. Sie gehört der Verbandsgemeinde Lambertsheim- Hessheim an.
Verkehrslage, Entfernungen	<u>im südlichen Randbereich des Ortes gelegen</u> zum Bus ca. 300 m zum Bahnhof ca.5 Km, HBF Frankenthal zu den Geschäften in fußläufiger Nähe <u>Nächstgelegene größere Orte:</u> ca. 4 Km nach Frankenthal ca. 3 Km nach Hessheim ca. 10 Km nach Worms ca. 12 Km nach Ludwigshafen ca. 25 Km nach Bad Dürkheim ca. 16 Km nach Mutterstadt <u>Autobahnzufahrt:</u> ca. 7 Km bis zur A 6 (Anschlussstelle Frankenthal)
Wohnlage	mittlere und innerhalb des Wohngebietes ruhige Wohnlage außer (s. Immissionen)
Art u. Maß der Bebauung u. Nutzung in der Umgebung	überwiegend ein- tlw. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise; wohnbauliche Nutzung ; südliche angrenzende landwirtschaftliche Fläche
Immissionen	gering- mäßig durch die nahe gelegene Autobahn
Weitere Belastungen	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt und eine Haftung dafür wird nicht übernommen. Bei dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und unbelastete Bauteile unterstellt. <i>Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil meines Auftrages.</i>
Topographische Lage	relativ eben; Hauseingang und Garage auf leicht höherem Niveau gelegen; straßenseitig Böschung im Bereich UG EIW. Rückwärtige Freifläche auf höherem Niveau gelegen, soweit von außen her zu beurteilen. .

2.2 Gestalt und Form

Objekt	Flurstück Nr.: 434/4
Straßenfront ¹ / mittlere Tiefe	ca. 30 m / ca. 20 m
Grundstücksgröße	566 m ² / rechteckige Form mit schräg verlaufender Straßenseite
Himmelsrichtungen	Straßenseite ca. Ost, Rückseite ca. West

2.3 Erschließungszustand

Straßenart / Straßenausbau	Wohnstraße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/ Abwasserbeseitigung	Anschlüsse an elektrischen Strom u. Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanal liegt in der Straße <i>Sonst wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Grenzverhältnisse, nachbarl. Gemeinsamkeiten	Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, Einseitige Grenzbebauung der Garage mit Abstellraum; Einfriedung s. Außenanlagen
Baugrund / Grundwasser	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Ein Grundbuchauszug seitens des Amtsgerichts vom 05.07.2023 liegt vor. Hiernach bestehen in Abt. II des Grundbuchs von Beindersheim , Blatt 2107 keine wertbeeinflussenden Eintragungen .
Baulastenverzeichnis ¹	Es liegen keine Eintragungen vor.
Bebauungsplan ²	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes Schlittweg Süd III, Änderung. Folgende Festsetzungen werden getroffen: WA = allgemeines Wohngebiet O = offene Bauweise / nur Einzelhäuser I = Zahl der Vollgeschosse GRZ = 0,4 (Grundstücksflächenzahl) GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)
Flächennutzungsplan	dargestellt als W (Wohnbaufläche)
Sonstige Satzungen	Keine vorhanden
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand ²	Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an. <u>Jährlich wiederkehrende Straßenausbaubeiträge fallen an.</u> Lt. schriftlicher Aussage der Verbandsgemeinde Lamsheim- Hessheim werden für das Objekt Buchenstraße 23 in Beindersheim z.Zt. wiederkehrende Ausbaubeiträge in Höhe von 134,71 € im Jahr erhoben. <i>Anmerkung</i> Lt. Mitteilung der Verbandsgemeindekasse sind sowohl wiederkehrende Ausbaubeiträge als auch Grundsteuer offen. Wertneutral im Ansatz bei der Wertermittlung
Altlastenkataster ³	Es befinden sich keine Aufführungen im Altlastenkataster. ⁴

¹ Lt. schriftlicher Aussage der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz- Kreis

² Lt. schriftlicher Aussage der Verbandsgemeinde Lamsheim- Heßheim

³ Lt. schriftlicher Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

⁴ Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz- / altlastenrechtlichen Überwachung

Entwicklungsstufe

erschließungsbeitragsfreies Bauland (Grundstücksqualität)**Baurecht**

Es liegen Planunterlagen mit Genehmigungsstempel vor. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages.

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

2.5 Zubehör

Photovoltaik- - oder Solaranlage

- Straßenseitig befinden sich auf der Dachfläche 2 x5 Module und 1 x 4 Module.
- Rückseitig soweit von außen her ersichtlich befinden sich im Bereich der Dachfläche ebenfalls Module, welche jedoch *wegen nur möglicher Außenbesichtigung und fehlender Unterlagen nicht näher zu beurteilen sind.*

Ob diese Anlage Zubehöreigenschaften hat, ist abschließend nicht feststellbar, d.h. es liegen keine entsprechenden Unterlagen vor, aus denen ein Nachweis des Eigentums / Zubehörs hervorgeht.

Die Photovoltaik- / Solaranlage bleibt bei der Wertermittlung somit unberücksichtigt.

3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der greifbaren Unterlagen (*s. Pkt.1.3*).

Nach einer nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt ggf. vorhanden sein. (s. Pkt.1.3)

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich *nach nur möglicher Außenbesichtigung* erkennbar waren.

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus (EFH) mit Einliegerwohnung (EIW), freistehend - unterkellert, eingeschossig, Dachgeschoss nicht ausgebaut - Kellergeschoss tlw. als Überirdisches Untergeschoss Einzelgarage mit Abstellraum
Baujahr	ca. 1982 (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)
Modernisierung / Umbauarbeiten	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher und abschließend zu beurteilen</i>

Anmerkung: Nachfolgende Beschreibungen nach vorliegenden Planunterlagen /Baubeschreibung und nach einer nur möglichen Außenbesichtigung. Abweichungen hiervon können gegeben sein.

3.1 Ausführung und Ausstattung

Fundamente	Stahlbetonstreifenfundamente
Konstruktionsart	Massivbauweise
Außenwände	KG: Leichtbetonschalungssteine d=30 EG: Eurospan-Super- Steine d=35
Innenwände	KG: Leichtbetonschalungssteine d=30 (tragende Innenwände) EG: Eurospan-Super- Steine d=35
Geschossdecke	Stahlbetonfertigdecke (SystemRomey) Fertigdecken, DG: Holzbalkendecke
Dachform / Eindeckung	Holz- Satteldächer, Pfettendächer / Betondachsteine
Dachentwässerung	Alte Dachrinnen und Fallrohre aus Kunststoff Im Bereich Balkon überalterte Dachentwässerung
Außenansicht / Sockel	Rauputz mit Anstrich / farblich abgesetzt Giebelseitig und im Dachgeschoss Eternitverkleidung
Hauseingang	Holzmassivtür, feststehendes Holzmassiv mit Lichtausschnitt (Sprossenteilung)
Geschosstreppe	Massivtreppe mit Belag, Holzgeländer
Treppe zum Dachraum	Holzeischtreppe
Fenster	Holzfenster, Isolierverglasung, Kunststoffrollläden vorhanden
Innentüren	Holztüren massiv
Heizung	Gas- Zentralheizung, Baujahr nicht bekannt, Fabrikat nicht bekannt, <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i> Fußbodenheizung
Warmwasserzubereitung	zentral

Elektroinstallation	nicht bekannt; es wird fiktiv eine Baujahrs typische mittlere Ausstattung unterstellt, Klingel mit Gegensprechanlage vorhanden, soweit ersichtlich noch ursprünglich aus der Bauzeit
Kellergeschoss	<u>Raumaufteilung:</u> gem. Planunterlagen - Flur - Vorrat - Abstellraum - Kellerraum - Technik Bad, Schwimmbecken / Heizraum
Bodenbelag	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Wand Deckenverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Fenster	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Kellertüren	<i>im Bereich Zufahrt: Metall- Gitter Kellerfenster ersichtlich, sonst wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Dachraum	<u>Raumaufteilung:</u> gem. Planunterlagen - Speicherraum - Luftraum - Balkon - Technikraum (Wärmerückgewinnung, Pufferspeicher, Solartechnik, Antenne)
Bodenbelag	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Wand Deckenverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Fenster	<i>Balkonseite: soweit von außen ersichtlich raumhoch verglast, Dachflächenfenster vorhanden, sonst</i>
Innentüren	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Balkon	<i>überdacht (Dachüberstand mit Holzstütze), Metallgeländer lackiert, abgenutzt mit Ornamentglas- Füllung soweit nach nur möglicher Außenbesichtigung her zu beurteilen</i>
Besondere Bauteile	- Eingangsüberdachung: Holzpergola mit Stegplatteneindeckung sonst <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Bes. Einrichtungen	- Schwimmbecken Im Ansatz der Wertermittlung wertneutral mit einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung als Hobbyraum (s. Pkt. 3.4) - Kamin, Aufzug lt. Planunterlagen - Photovoltaikanlage / Solaranlage (s. Pkt. 2.5) Sonst wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

3.1.1 Einfamilienhaus: Wohnräume im Erdgeschoss

Raumaufteilung

It. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

Flur/Garderobe	ca.		8,94	m ²
Schlafen	ca.	+	16,64	m ²
Ankleide	ca.	+	7,04	m ²
Gäste WC	ca.	+	1,45	m ²
Bad	ca.	+	8,59	m ²
HWR	ca.	+	4,58	m ²
Kind	ca.	+	17,78	m ²
Wohnen/Essen	ca.	+	41,32	m ²
Küche	ca.	+	6,75	m ²
gesamt	ca.	=	123,71	m ²
- 10% Gänge u. Flure	ca.	-	12,37	m ²
		=	111,34	m ²
Terrasse ¹	ca.	+	7,90	m ²
	ca.	=	119,24	m ²

Flur / Garderobe

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung

Fliesenbelag
Rauputz mit Anstrich
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Gäste WC

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung
Sanitäre Anlagen

Fliesenbelag
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Stand WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Sanitärobjekte
, lt. Planunterlagen
Lüftung über Fenster

Bad

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung
Sanitäre Anlagen

Fliesenbelag
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Stand WC mit Spülkasten, Bidet, Doppelwaschbecken, Dusche,
Badewanne, lt. Planunterlagen
Lüftung über Fenster

Wohnen/Essen und Schlafräume

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Küche, HWR

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Terrasse

Bodenbelag

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

¹ Grundfläche zur Hälfte anrechenbar auf Wohnfläche

3.1.2 Einliegerwohnung: Wohnräume im Untergeschoss

Raumaufteilung

It. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte ¹

Flur	ca.		4,72	m ²
Bad	ca.	+	7,27	m ²
Küche	ca.	+	6,42	m ²
Schlafen	ca.	+	14,20	m ²
Essen/Wohnen	ca.	+	42,76	m ²
		ca.	= 75,37	m²

Flur

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Bad / WC

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung
Sanitäre Anlagen

Fliesenbelag
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Stand WC mit Spülkasten, Waschbecken, Dusche,
Badewanne, lt. Planunterlagen
Lüftung über Fenster

Wohnen/Essen und Schlafräume, Küche

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

3.1.3 Therapieraum mit Schwimmbecken: Nutzfläche im Erdgeschoss

Anmerkung: Im Ansatz der Wertermittlung wertneutral mit einer wirtschaftlichen
Nachfolgenutzung als Hobbyraum (s. Pkt. 3.4)

Raumaufteilung

It. Nutzflächenberechnung aus der Bauakte

Innenraumfläche	ca.				48,33	m ²
Wasserfläche	ca.	+	18,00	m ²		m ²
WC	ca.	+	1,92	m ²		m ²
Saunaraum	ca.	+	4,41	m ²		m ²
Windfang	ca.	+	1,92	m ²		m ²
			=		- 26,25	m ²
		ca.			= 22,08	m²

Innenraumfläche

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung

Fliesenbelag
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Wasserfläche, WC, Saunaraum, Windfang

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

¹ abweichende Raumaufteilung in den Planunterlagen

3.2 Nebengebäude

Raumaufteilung

lt. Nutzflächenberechnung aus der Bauakte

Garage	ca.		23,64	m ²
Geräte	ca.	+	13,64	m ²
	ca.	=	59,36	m²

Garage mit Abstellraum Einzelgarage, Massivbauweise, leicht geneigtes Pultdach, Eindeckung nicht einsehbar, Sektionall Rolltor, elektrisch bedienbar
Abstellraum in Verlängerung der Garage mit separaten Zugang gartenseitig
wegen nicht möglichen Zugang nicht näher zu beurteilen
 insgesamt lt. Planunterlagen behindertengerecht ausgeführt

3.3 Außenanlagen

Entwässerungs- u. Versorgungsanlagen

Wege- Hofbefestigung Zufahrt und Hauseingang behindertengerecht: Betonpflastersteine in leichter Neigung behindertengerecht ausbildet als 2 Fahrinnen mit mittig liegenden Niveaustufen, partiell leicht abgesackt / uneben
 Hauseingangsbereich Estrich mit Anstrich, Freifläche UG im Bereich Einliegerwohnung: Waschbetonplatten soweit von außen her zu beurteilen

Einfriedung straßenseitig Zufahrt: keine spezielle vorhanden, Zufahrt seitlich: Betonsockel
 Straßenseitig: Stabgitterzaun mit überwiegend Folie als Sichtschutz
 Rückseitig *Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen*

sonstige Anlagen Straßenseitig: Fahrradabstellplatz, Mülltonnenabstellplatz, Metallschuppen
 1 Kfz- Stellplatz,
 Böschung zum überirdischen UG: Strauchbewuchs tlw.
 wildwuchernd

Seitlich UG: Freifläche befestigt mit Waschbetonplatten, tlw. Pergola (einfache Holzkonstruktion), Außen Treppe als Verbindung der Freifläche im UG zum höher gelegenen Garten rückwärtig

Rückwärtiger Garten, nicht einsehbar *wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen*

Insgesamt bedingt gepflegter Zustand soweit von außen her zu beurteilen

3.4 Zusammenfassende Beurteilungen

Nach einer nur möglichen Außenbesichtigung und den greifbaren Unterlagen (s. unter Pkt. 1.3) wird entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes fiktiv ein mittlerer baulicher Zustand unterstellt. Das Objekt befindet sich, soweit von außen her zu beurteilen, in Teilbereichen (Balkon DG, Fenster, Klingel-Sprechanlage etc.) in einem bedingt gepflegten Zustand mit tlw. überdurchschnittlichen Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Aufgrund einer nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen hiervon gegeben sein. Ein diesbezüglicher Sicherheitsabschluss ist erforderlich.

Soweit von außen her zu beurteilen entspricht das EFH den baualterstypischen Ausstattungen und Zustandsmerkmalen und nicht dem heutigen Stand der Technik in Bezug auf Energieeffizienz.

Wegen nicht möglichen Zugangs zum Objekt konnte abschließend nicht beurteilt werden, ob ein Verdacht auf Hausschwamm vorliegt.

Bei dem Schwimmbad im Bereich Therapieraum handelt es sich um eine Anlage, welche lt. Planunterlagen 1982 erstellt wurde. Nach einem nicht möglichen Zugang konnte abschließend nicht geklärt werden, in welchem Zustand die Anlage ist bzw. ob die Anlage noch in Betrieb ist.

Beim Ansatz bei der Wertermittlung wird eine noch ursprünglich aus der Bauzeit stammende Anlage unterstellt.

D.h. der Stand der Technik ist unverändert aus den 80er Jahren, so dass ein hoher Unterhaltungsaufwand vorliegt, welcher dem Wert der baulichen Anlage (Schwimmbad) entgegenwirkt und nicht als wirtschaftlich angesehen werden kann.

Im Ansatz der Wertermittlung wertneutral mit einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung als untergeordnete Wohnhauserweiterung (Hobbyraum).

Grundrissgestaltung Zweckmäßig, soweit ersichtlich nach den vorliegenden Planunterlagen

Besonnung / Belichtung Normal soweit ersichtlich

wirtschaftl. Wertminderung *wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen*
(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

Baumängel / Bauschäden: z. T. Anmerkung im Text
(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

Klingel- Gegensprechanlage

Bodenbelag Zufahrt / Wegebefestigung abgesackt und uneben, sonst

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen

Fassade Sockelbereich in Teilbereichen schadhaft im Bereich

Mülltonnenabstellplatz

Unterhaltungsstau

(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen im Bereich:

Balkongeländer einschl. Dachüberstand, Fenster verwittert, Dachfläche

vermoost, Stegplatten Pergola, sonst

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen

Anmerkung

Der Umfang dieser Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden nach nur möglicher Außenbesichtigung. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Die Wertminderung wird nur pauschal angegeben.

4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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. §16 ImmoWertV) 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. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **380,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert in Gegenüberstellung der Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	31.10.2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- u. abgabenrechtl. Zustand	frei	frei
Anzahl der Vollgeschosse	2	1-2
Bauweise	offen	offen
GFZ (Geschossflächenzahl)	0,5	0,43
GRZ (Grundflächenzahl)	0,4	0,37
Grundstücksfläche	450 m ²	566 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 380,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.10.2023	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	371,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	450	566	× 0,98	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	1-2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	363,58 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 363,58 €/m²	
Fläche	× 566 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 226.873,92 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.10.2023 insges. **227.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der durchschnittlichen Bodenpreisentwicklung in vergleichbarer Lage.

E2

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.3 Sachwert

Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts (Wert des Bodens, der Gebäude und der Außenanlagen) durchgeführt.

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d.h. die Preisentwicklung seit 2000 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden erfragt und mit den Angaben in Sprengnetter, Band II, Tabelle in Abschnitt 4.04.1 verglichen. Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer entsprechend der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus Sprengnetter, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.01.1 entnommen.

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

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.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in Sprengnetter, Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden.

4.3.1 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garage mit Geräteraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.206,00 €/m² WF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	256,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-40.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	524.736,00 €	
Baupreisindex (BPI) 31.10.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	935.604,29 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	935.604,29 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	
• prozentual		61,19 %	
• Faktor	x	0,3881	
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	363.108,02 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	368.108,02 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		373.108,02 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	22.386,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	395.494,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	219.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	614.494,50 €
Sachwertfaktor	x	1,15
vorläufiger Sachwert	=	706.668,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	16.000,00 €
Sachwert	=	690.668,67 €
	rd.	691.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	2.070,00	0,0	0,00
2	2.300,00	58,0	1.334,00
3	2.640,00	42,0	1.108,80
4	3.190,00	0,0	0,00
5	3.990,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.442,80			
gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87). 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	2.442,80 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21	
<input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/> 1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter	
<input type="checkbox"/> Objektgröße	<input type="checkbox"/> 0,860
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 2.205,85 €/m ² WF
	rd. 2.206,00 €/m ² WF

Abschlag 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Abschlag zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Schwimmbadnutzung als Hobbyraum 60 m ² Abschlag ca. 30% (s. Pkt. 3.5)	-40.000,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (s. Pkt. 1.3)

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile: pauschale Schätzung	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen: pauschale Schätzung	3.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (373.108,02 €)	22.386,48 €
Summe	22.386,48 €

Sachwertfaktor

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung zurückgegriffen auf:

- veröffentlichte Sach- und Marktanpassungsfaktoren des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland- Pfalz 2023 mit der Einführung von Marktsegmenten (Spannen der Marktsegmente 1-6) als Auswertmethode.

Gemäß Tabelle des Grundstücksmarktberichtes Einteilung der Gemarkungen mit Zuordnung der Marktsegmente für wohnbauliche Nutzung liegt die **Gemarkung Beindersheim im Marktsegment 4**.

Die Bestimmung des Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung einer Berechnungsfunktion entsprechend dem unterstellten Marktsegment mit Anpassung an das Bodenwertniveau und den Wertermittlungstichtag.

Auf dieser Grundlage wird der Sachwertfaktor k mit **ca. 1,15** bestimmt.

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.

Ein potenzieller Käufer würde voraussichtlich eine umfassende Sanierung durchführen, die jedoch eine hohe Kostenunsicherheit beinhaltet und zu spekulativen Ergebnissen führen könnte.

Die in Ansatz gebrachten Kosten betreffen nur solche Maßnahmen, die notwendig sind, um das Gebäude und den Mietansatz über die Restnutzungsdauer auf gleichem Niveau zu halten

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (s. Pkt. 3.4)	-7.000,00 €
• pauschale Schätzung	-7.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten (s. Pkt. 3.4)	-9.000,00 €
• pauschale Schätzung	-9.000,00 €
Summe	-16.000,00 €

4.4 Ertragswert

Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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 Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

.Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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.

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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude auf der Basis **veröffentlichten Liegenschaftszinssätze des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland- Pfalz 2023** mit der Einführung von Marktsegmenten (Spannen der Marktsegmente 1-6) als Auswertmethode. Grundlage hierfür ist zunächst die Zuordnung der Gemarkung zum jeweiligen Segment zu ermitteln. Gemäß Tabelle des Grundstücksmarktberichtes - Einteilung der Gemarkungen mit Zuordnung der Marktsegmente für wohnbauliche Nutzung liegt die **Gemarkung Beindersheim im Marktsegment 4.**

Hierbei liegt der Liegenschaftszinssatz mit einer dem Bewertungsobjekt entsprechenden relativen Restnutzungsdauer und Bodenwertniveau **bei ca. 1,7%.**

4.4.1 Ertragswertermittlung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete ¹		
	Nutzung/Lage				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	EFH	EG	120,00		0,00	0,00	0,00
	Therapier.	EG	60,00		0,00	0,00	0,00
	ELW	UG	76,00		0,00	0,00	0,00
Garage	1 Stellplatz u. Abstellr.			1,00	0,00	0,00	0,00
Außen	1 Stellplatz		1,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Summe			256,00	2,00		0,00	0,00

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	EFH	EG	120,00		10,50	1.260,00	15.120,00
	Therapier.	EG	60,00		8,00	480,00	5.760,00
	ELW	UG	76,00		10,00	760,00	9.120,00
Garage	1 Stellplatz u. Abstellr.			1,00	50,00	50,00	600,00
Außen	1 Stellplatz			1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			256,00	2,00		2.575,00	30.900,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	30.900,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 7.725,00 €
jährlicher Reinertrag	= 23.175,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,70 % von 219.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 3.723,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 19.452,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,874
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 406.041,05 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 219.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 625.041,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 16.000,00 €
Ertragswert	= 609.041,05 €
	rd. 609.000,00 €

¹ EFH: Eigennutzung, Mieten werden keine erzielt

ELW: bewohnt soweit von außen her ersichtlich, inwieweit eine Vermietung vorliegt konnte wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend geklärt werden

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **691.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **609.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[691.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 609.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } 674.000,- \text{ €}$

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung

Die Wertermittlung ist mit einem deutlichen Risiko behaftet, **so dass ein Sicherheitsabschlag von ca. 5% erforderlich ist**

Der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags von ca. 5 % für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Therapierraum und Schwimmbecken (behindertengerecht), Einliegerwohnung und Garage mit Abstellraum** bebautem Grundstück in **67259 Beindersheim, Buchenstraße 23**

Grundbuch/Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Beindersheim	2107	1	434/4	566 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag, dem **31.10.2023**, mit

640.000,- EURO *nach nur möglicher Außenbesichtigung*¹

in Worten: sechshundertvierzigtausend EURO

geschätzt.

¹ Photovoltaik- Solaranlage wertneutral im Ansatz bei der Wertermittlung aufgrund nur möglicher Außen Besichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Dabei war nur eine Außenbesichtigung möglich.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach besten Wissen und Gewissen erstattet habe.

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.

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.

5. LITERATURVERZEICHNIS

Sprengnetter

Handbuch zur Wertermittlung von Grundstückswerten
Sinzig
Loseblattsammlung Stand August 2023

Kleiber- Simon- Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB 8. Auflage 2016

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Anlage 1:

Ausschnitt aus der regionalen Karte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

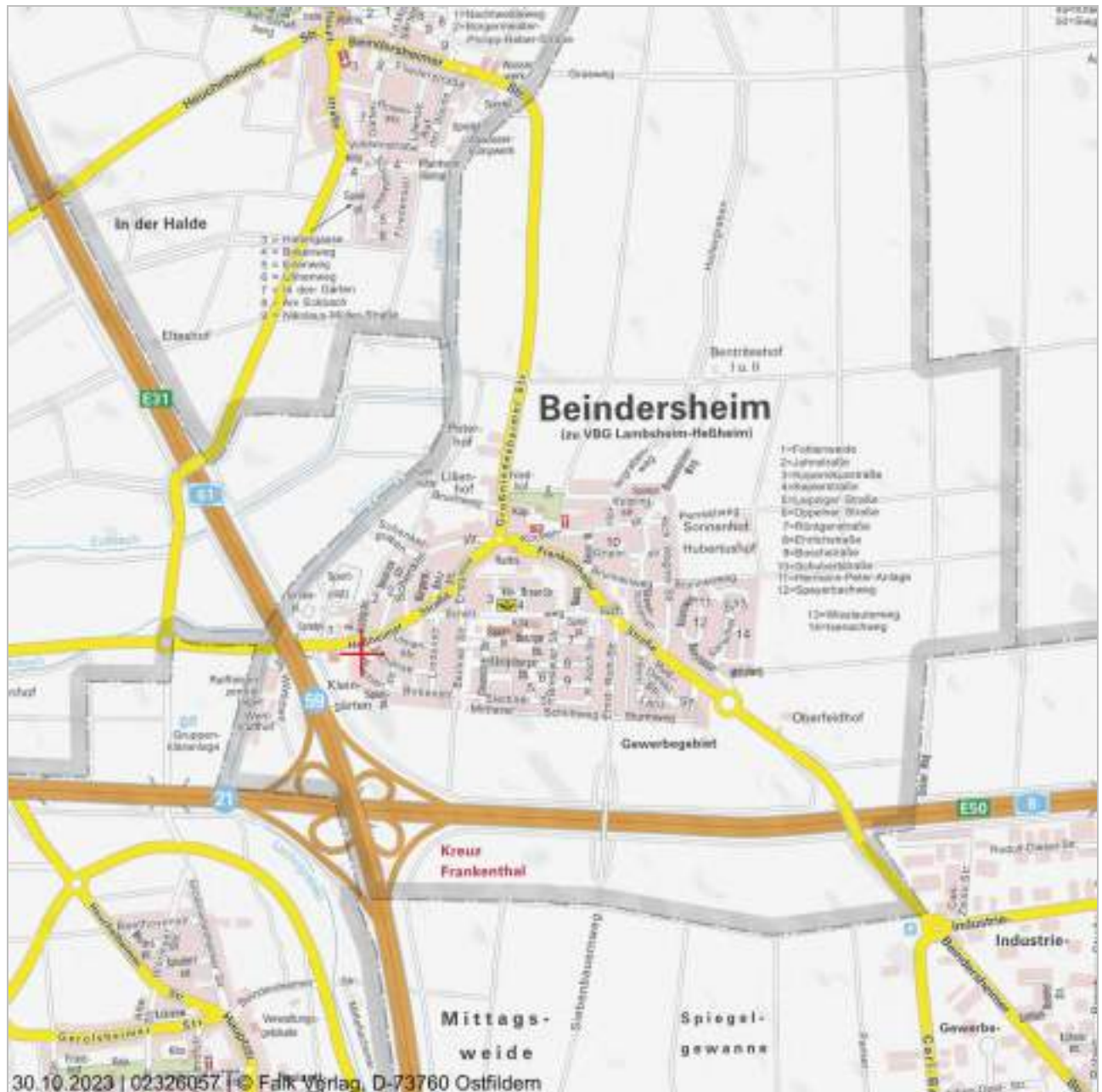
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem Stadtplan



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 3:

Ausschnitt aus der Katasterkarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Oktober 2023

Anlage 4:

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:3.000
Ausdehnung: 510 m x 510 m



Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

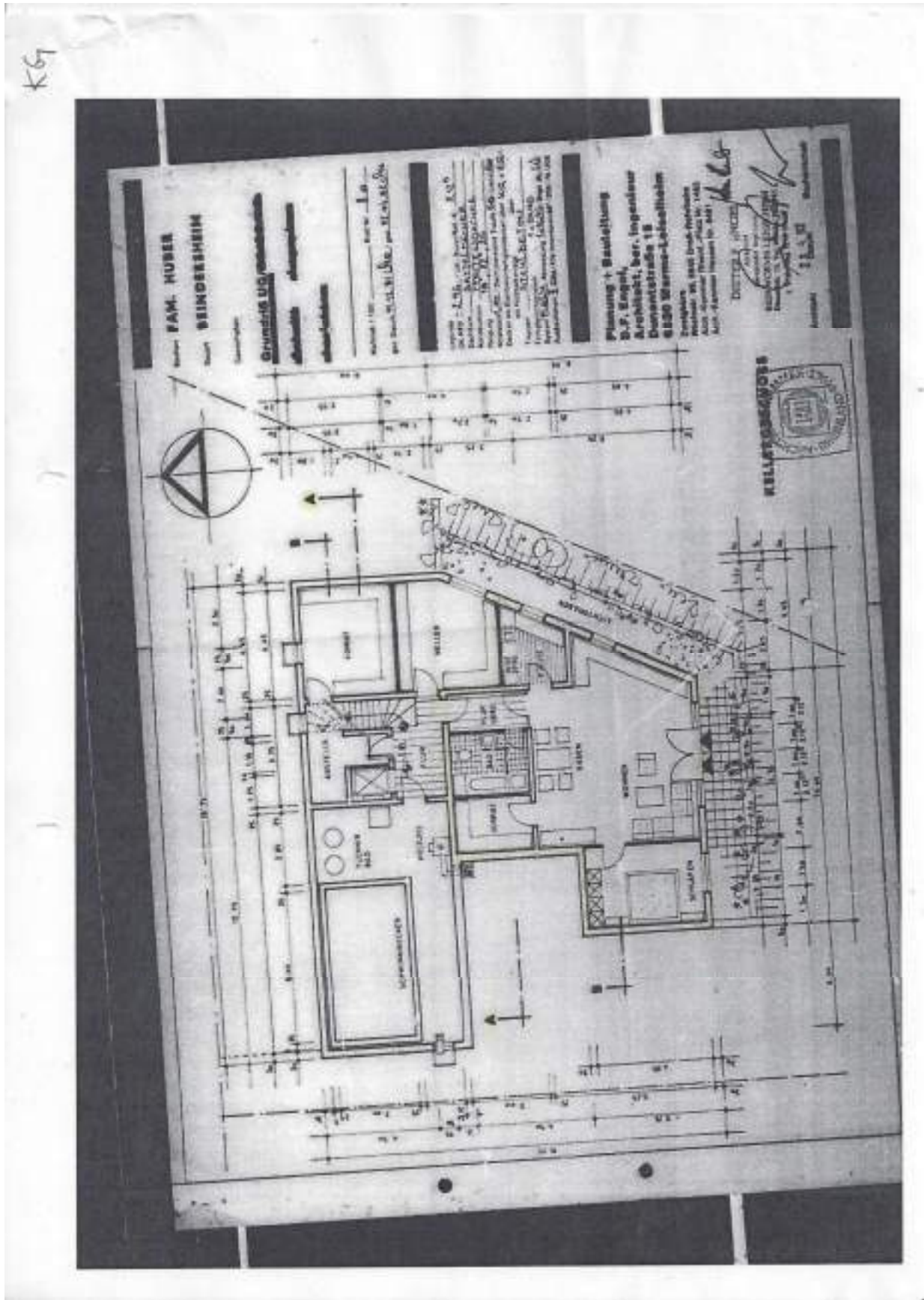
Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2022

Anlage 5:

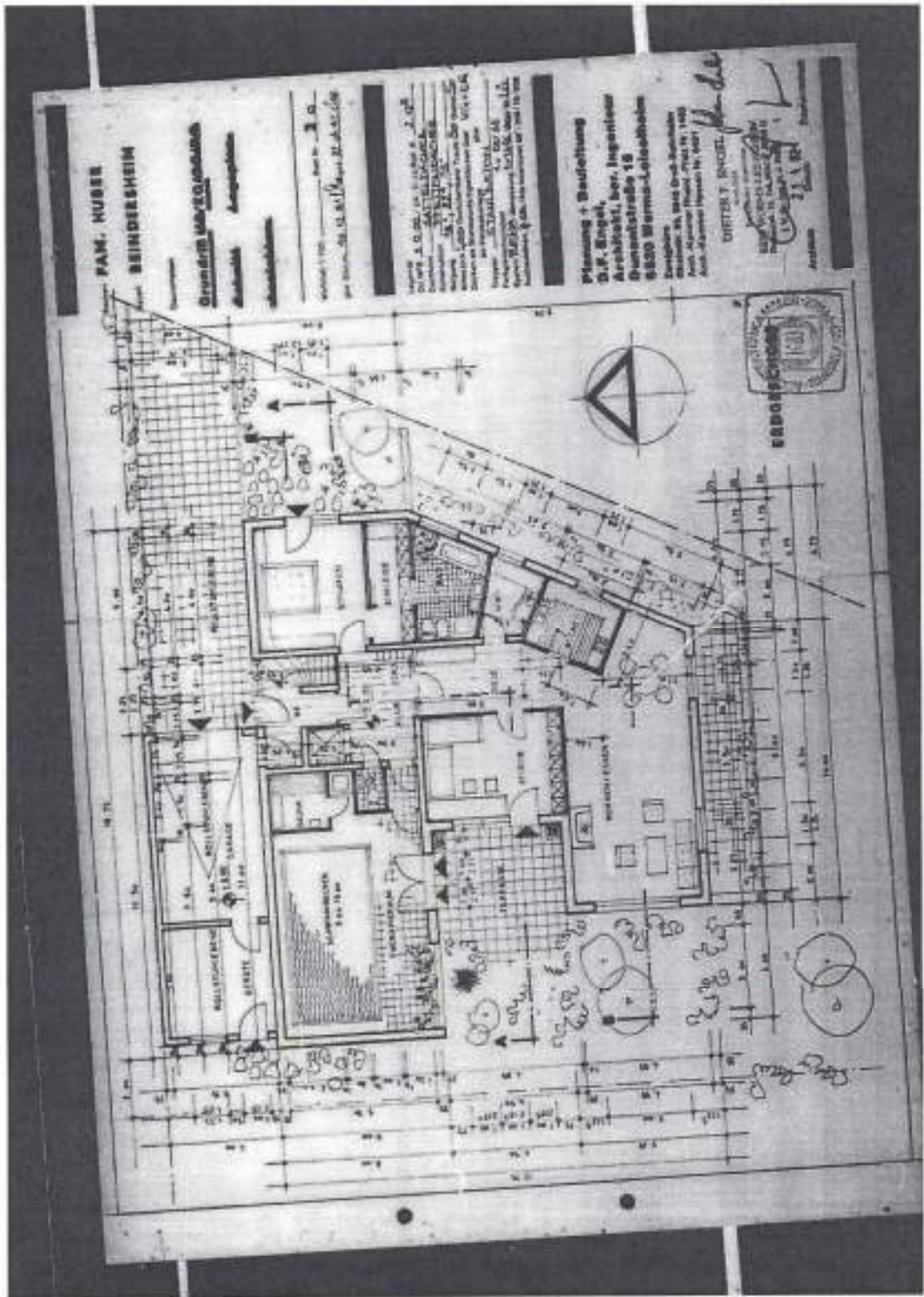
Bauzeichnungen

Kellergeschoss



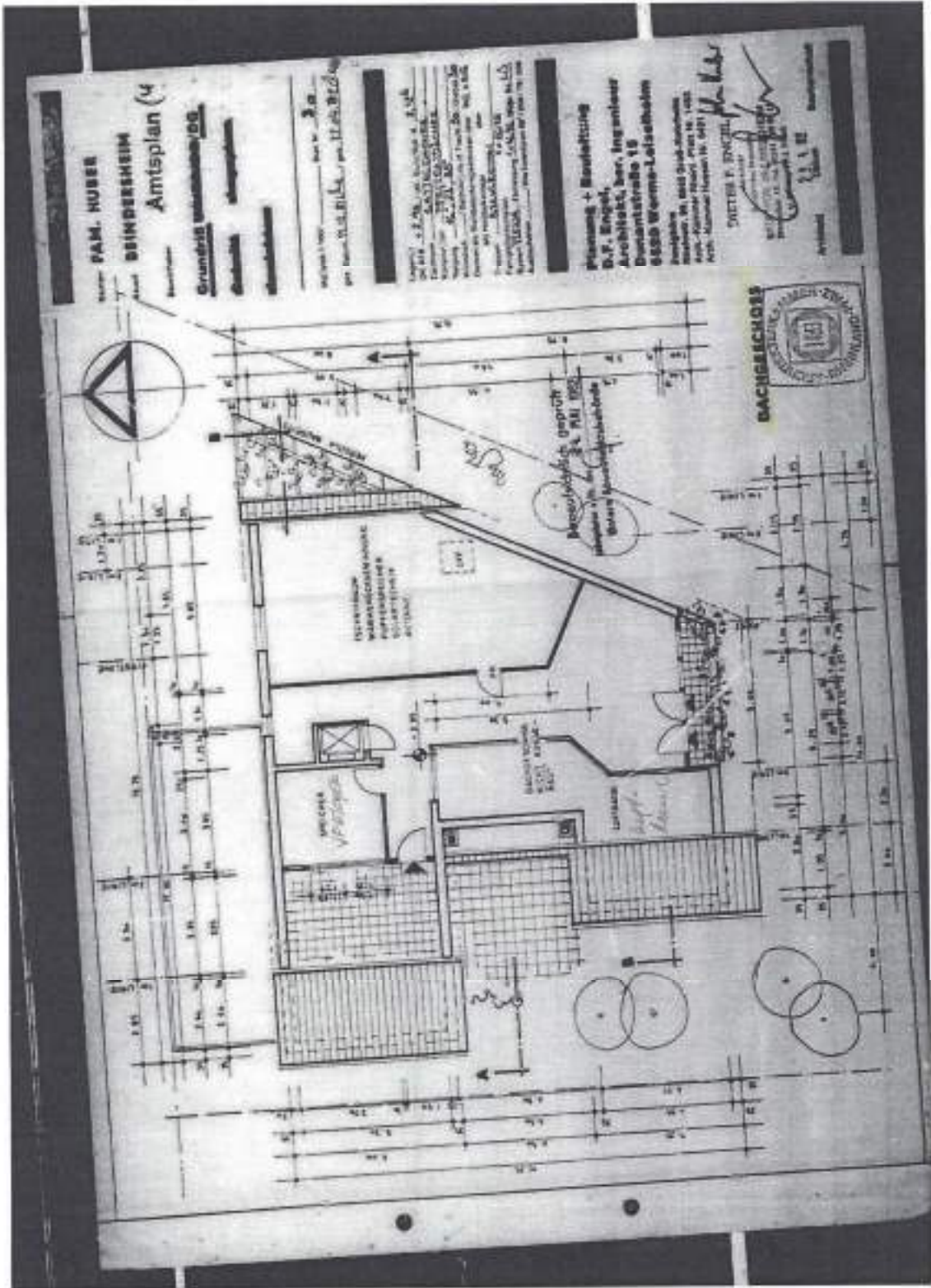
Erdgeschoss

EG

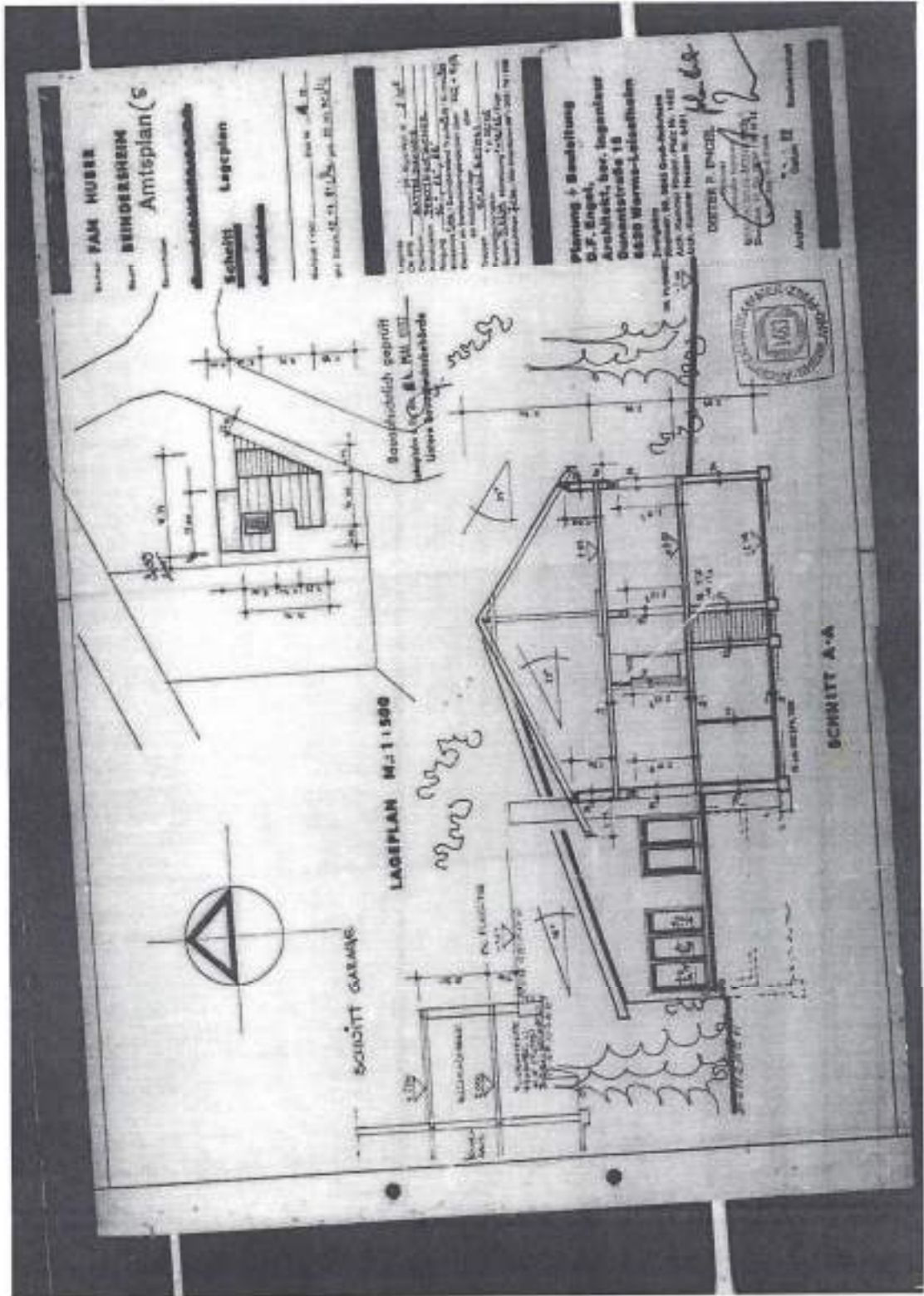


Dachgeschoss

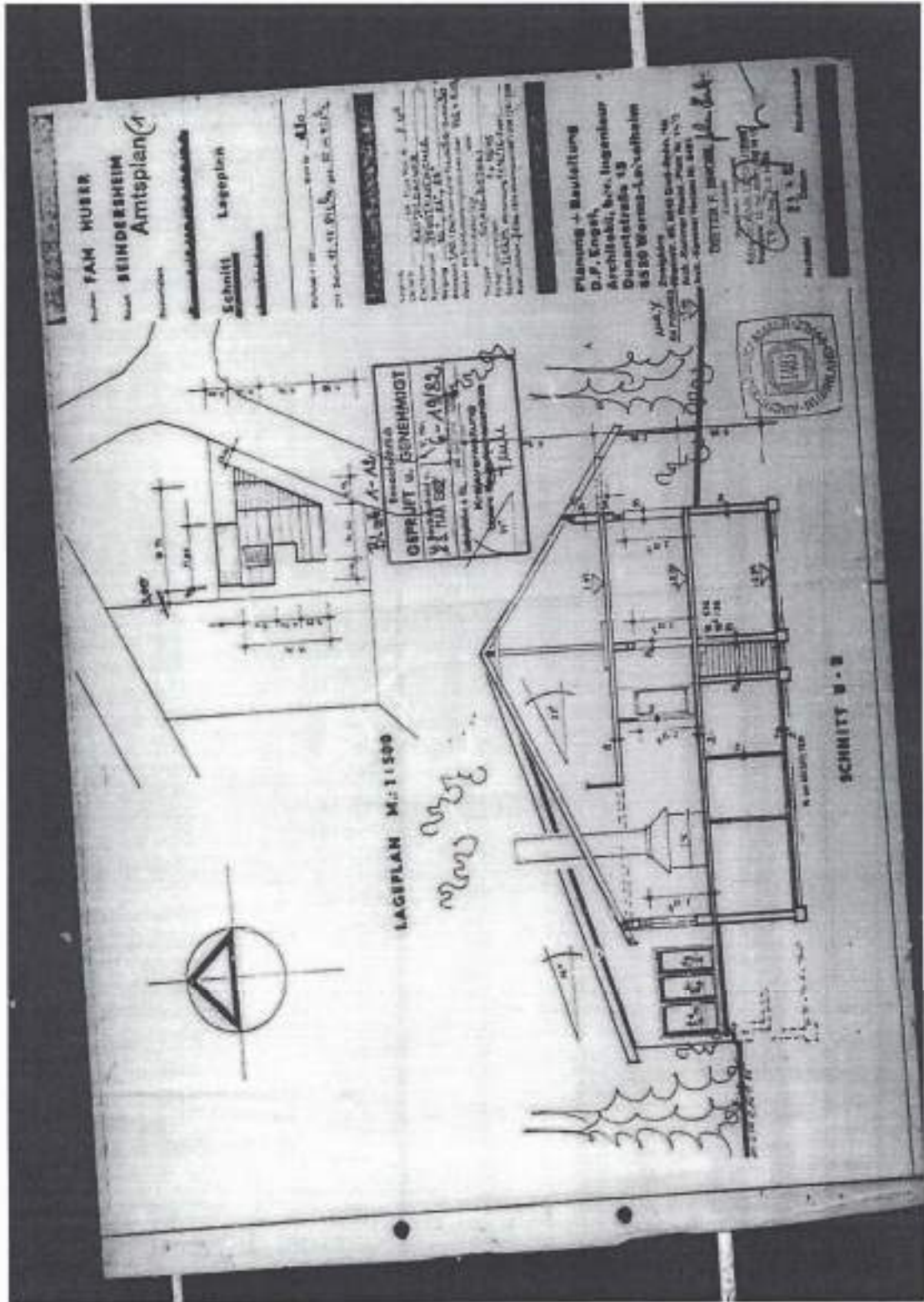
54



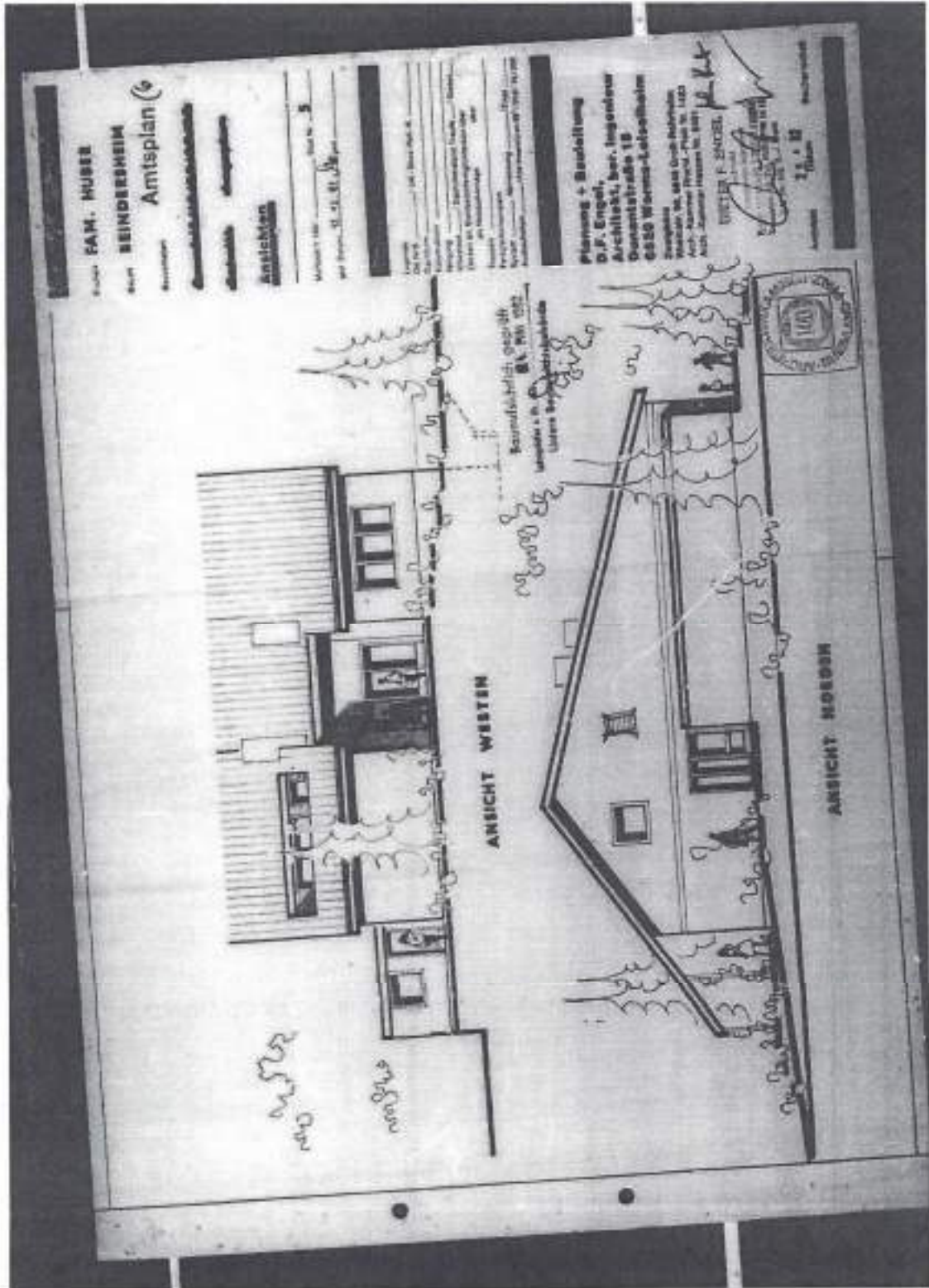
Schnitt A-A

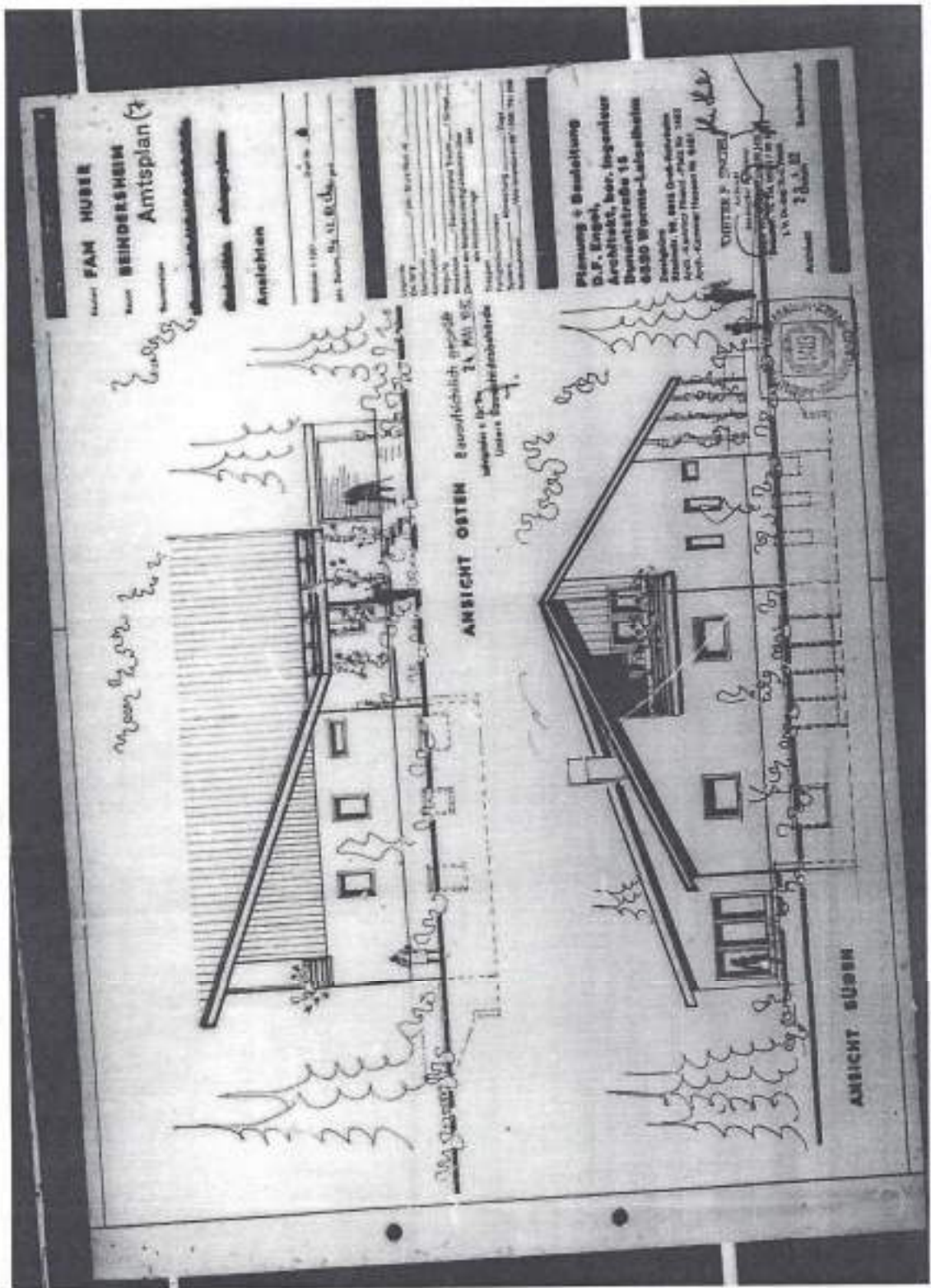


Schnitt B-B



Ansichten





Anlage 6:

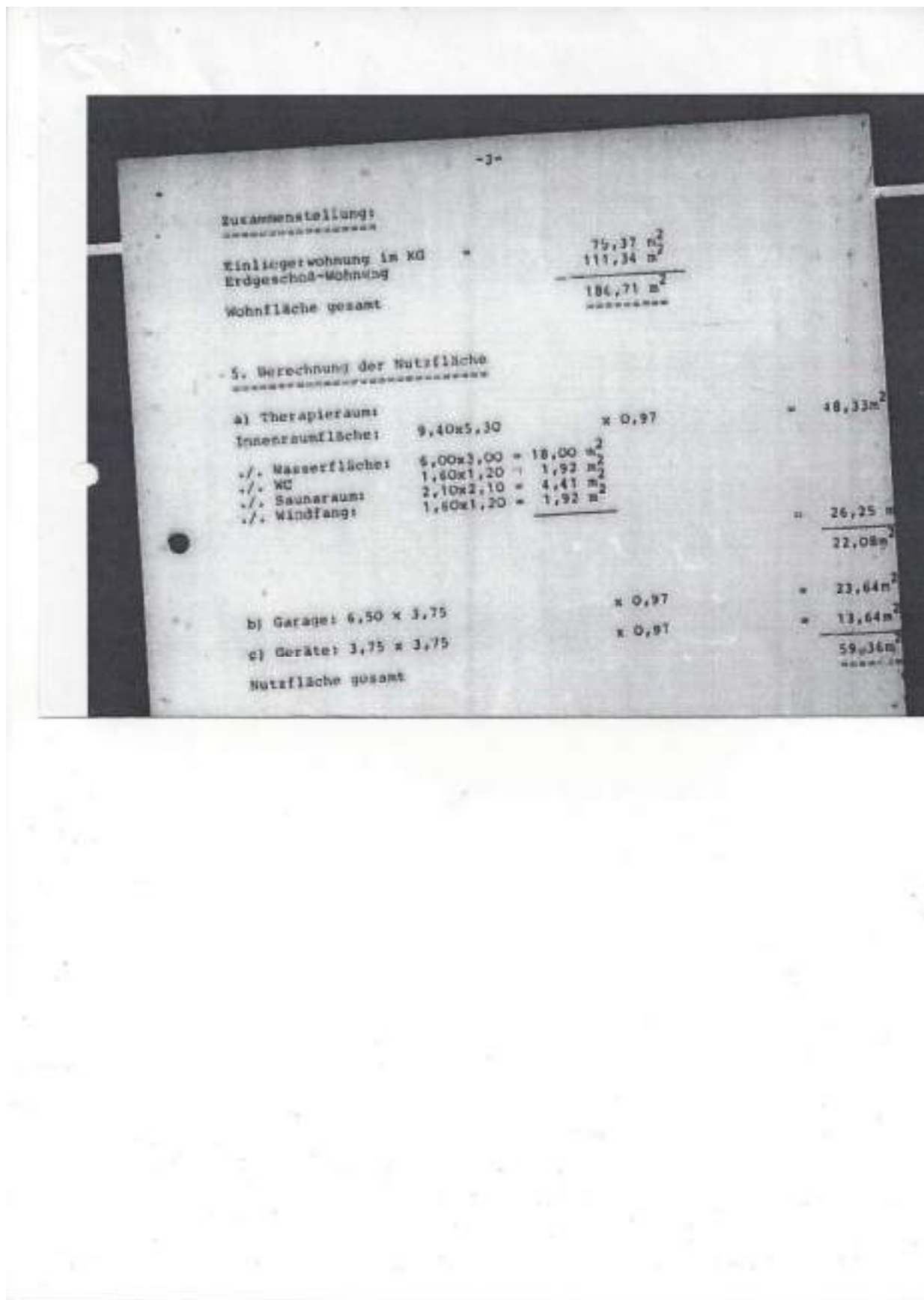
Wohn- Nutzflächenberechnung

-2-

4. Wohnfläche

a) Einliegerwohnung im KG			
Flur:	1,50 x 3,25	x 0,97	= 4,72 m ²
Bad:	2,50 x 3,00	x 0,97	= 7,27 m ²
Küchen/	(3,25 + 2,05) x 2,50 x 0,5	x 0,97	= 6,42 m ²
Essen/	Wohnen:		
	6,20 x 6,25	= 38,75 m ²	
	(2,05+0,25)x4,65x0,5	= 5,34 m ²	
		<u>44,09 m²</u>	x 0,97 = 42,76 m ²
Schlafen:	3,15 x 4,65	x 0,97	= 14,20 m ²
			<u>75,37 m²</u>
b) EG = Wohnung			
Flur/			
Garderob:	1,35 x 2,30	= 3,10 m ²	
	2,40 x 2,55	= 6,12 m ²	
		<u>9,22 m²</u>	x 0,97 = 8,94 m ²
Schlafen:	4,40 x 3,90	x 0,97	= 16,64 m ²
Ankleider:	4,40 x 1,65	x 0,97	= 7,04 m ²
WC:	1,50 x 1,00	x 0,97	= 1,45 m ²
Bad:	(4,40+3,25)x0,5x2,00	= 7,55 m ²	
	3,25x0,75x0,5	= 1,21 m ²	
		<u>8,86 m²</u>	x 0,97 = 8,59 m ²
MWB:	3,25x1,50x0,5	= 2,43 m ²	
	2,25x2,05x0,5	= 2,30 m ²	
		<u>4,73 m²</u>	x 0,97 = 4,58 m ²
Küchen	2,40 x 2,90	x 0,97	= 6,75 m ²
Wohnen/Essen:			
	(11,65+9,40)x0,5x4,55	= 47,5 m ²	
	./. (1,60 + 2,80)x0,5x2,40	= 5,28 m ²	
		<u>42,60 m²</u>	x 0,97 = 41,32 m ²
Diele:	2,25 x 3,85	= 8,66 m ²	
	(2,25+1,75)x0,5x1,10	= 2,20 m ²	
		<u>10,66 m²</u>	x 0,97 = 10,53 m ²
Wandert:	3,80 x 4,85	x 0,97	= 17,87 m ²
			123,71 m ²
			- 12,33 m ²
			<u>111,38 m²</u>
-/. 10 % Gänge + Flure			
EG Wohnung gesamt			

-3-



Anlage 7:

Fotos

Straßenansicht



Freifläche UG EIW



Ansicht EG straßenseitig



Zufahrt Garage und Zugang Hauseingang, Stellplatz straßenseitig



Giebelansicht



Garage und Hauseingang





Stellplatz



Schadhafte Stelle Sockelbereich





Fahrradabstellplatz



Einfriedung straßenseitig



Dachflächenansicht seitens der Heßheimer Straße

