

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **67105 Schifferstadt, Friedhofstraße 20**, im Gutachten näher bezeichnet.  
(Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Speyer, Aktenzeichen **5 K 17/24**)



Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück wurde zum Stichtag 23. Juni 2025 ermittelt mit

**471.000,- €**

**in Worten: vierhunderteinundsiebzigtausend Euro**

## Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Sonstige Angaben .....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Makrolage.....	5
2.1.2	Mikrolage .....	6
2.1.3	Verkehrsinfrastruktur.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauordnungsrecht .....	8
2.5.3	Bauplanungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Nutzung zum Wertermittlungsstichtag .....	8
2.9	Zukünftige Nutzung .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	9
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	9
3.1.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.1.4	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	10
3.1.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen.....	10
3.1.6	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2	Nebengebäude .....	11
3.3	Außenanlagen.....	11
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage.....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.3	Bodenwertermittlung .....	13
4.3.1	Aufteilung des Grundstücks.....	13
4.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	13
4.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs Bauland .....	13
4.3.4	Erläuterungen zur Bodenwertermittlung .....	14
4.4	Sachwertermittlung .....	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	15
4.4.3	Sachwertberechnung.....	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	19



4.5	Ertragswertermittlung.....	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	27
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	28
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	29
4.6	Bewertung privater Garten.....	30
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“ .....	31
4.8	Zusammenfassung Verkehrswert .....	31
4.9	Verkehrswert.....	31
<b>5</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>33</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	34
<b>7</b>	<b>Karten .....</b>	<b>35</b>
7.1	Übersichtskarte .....	35
7.2	Detaillkarte .....	36
7.3	Liegenschaftskarte.....	37
7.4	Bodenrichtwertkarte.....	38
<b>8</b>	<b>Flächenberechnung .....</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>Fotos .....</b>	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>Grundrisse .....</b>	<b>41</b>



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus	
Baujahr	ca.1940	mehrere An- und Umbauten
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	33 Jahre	aufgrund Modernisierung
Grundstücksfläche	974 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> Bauland 474 m <sup>2</sup> privater Garten
Bodenrichtwert	400,00 €/m <sup>2</sup> / 90,00 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert	rd. 252.660,00 €	
Sachwertfaktor	1,04	
Sachwert	rd. 471.000,00 €	
Rohertrag	17.282,40 €	
Bewirtschaftungskosten	2.951,85 €	
Wohnfläche	rd. 137,80 m <sup>2</sup>	
Liegenschaftszinssatz	1,80 %	
Ertragswert	rd. 477.000,00 €	

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Speyer
Beschluss	Gemäß Beschluss vom 17. April 2025 ist ein Gutachten über den Wert des Grundstücks zu erstellen.
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	23. Juni 2025
Qualitätstichtag	23. Juni 2025
Ortstermin	Am Ortstermin haben der Schuldner und der Sachverständige teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aktueller Grundbuchauszug</li> <li>- Planungsrechtliche Auskunft</li> <li>- Baulastauskunft</li> <li>- Flächennutzungsplan</li> <li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li> <li>- Bodenrichtwert</li> <li>- Übersichtskarte, detailliert</li> <li>- Stadtplan, detailliert</li> <li>- Kopie der Bauakte</li> <li>- Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz</li> <li>- Abrufe Sprengnetter Marktdatenbank</li> </ul>



### 1.3 Sonstige Angaben

- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.
- Das Haus wird nicht mehr gewerblich genutzt.

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Haus konnte beim zweiten Ortstermin vollständig besichtigt werden. Die angeforderten Unterlagen wurden nicht bereitgestellt.

Das Haus wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins durch den Eigentümer selbst genutzt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Makrolage

Die Mittelstadt Schifferstadt liegt im Rhein-Pfalz-Kreis und befindet sich ca. 12 km südwestlich von Ludwigshafen am Rhein bzw. rd. 69 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Schifferstadt beherbergt rd. 21.300 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar zusammen mit Ludwigshafen am Rhein die Funktion eines mittelfentralen Verbunds. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Schifferstadt.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Schifferstadt insgesamt ca. 9.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -4.501 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 443 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Schifferstadt wird dabei neben dem Branchencluster der Kunststoffindustrie auch maßgeblich von der Bau- und Kultur- und Kreativwirtschaft geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für Schifferstadt bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 13,9 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rhein-Pfalz-Kreis derzeit 4,3 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 5,4 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Juni 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 116,3 Punkten für den Rhein-Pfalz-Kreis, welcher deutlich über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Schifferstadt als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rhein-Pfalz-Kreis den 225. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.



### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum von Schifferstadt in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 400 m um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Schifferstadt bis auf eine Haupt- bzw. Mittelschule über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Rhein') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie dem insgesamt ländlich geprägten Umfeld entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über jeweils einen zugehörigen Außen- und Garagenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

### 2.1.3 Verkehrsinfrastruktur

Schifferstadt ist über die Bundesstraße B9 sowie über die Autobahn A61 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 4,2 km westlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Schifferstadt'. Das Autobahnkreuz 'Speyer' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Schifferstadt Stadtbücherei' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene, ebenfalls stadteigene S-Bahnstation 'Schifferstadt' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Neckar (Linien: z.B. S1, S2). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 12 km zum IC(E)-Bahnhof 'Mannheim Hbf' bzw. rd. 73 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:

Das Grundstück ist schmal und sehr tief. Die Ausrichtung ist nach Süden.

Topografie:

das Grundstück ist eben

Straßenfront:

rd. 13,00 m

Grundstücksgröße:

974 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

Das Grundstück ist baulich weitgehend ausgenutzt. Der große Garten ist wahrscheinlich nicht bebaubar. (vgl. 4.3.1)



### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, asphaltiert, beleuchtet, beidseits Fußwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas, Wasser- und Telefonanschlüsse sind vorhanden. Ein Kanalanschluss für die Abwasserentsorgung ist ebenfalls vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Haus-Hof-Bauweise. Das Haus steht auf einer Seite auf der Grenze zum Nachbarn sowie zur Straße hin mit deutlich weniger als 3 m Grenzabstand.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen Baugrund- und Grundwasserssituation (gewachsener, normal tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 23. Juli 2024 vor. In der <u>Abteilung II</u> gibt es folgende Eintragungen: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Gelöscht</li> <li>2) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 23.07.2024</li> </ol> <p>In der <u>Abteilung III</u> vorhandene Eintragungen sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden an anderer Stelle berücksichtigt werden.</p> <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte wurden im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Keine bekannt.

### 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Keine.
Denkmalschutz:	liegt nicht vor.



### 2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Regelungen des § 34 BauGB.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitragsfrei

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Das Haus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eigengenutzt.

## 2.9 Zukünftige Nutzung

Weiterhin Nutzung als Einfamilienwohnhaus.



### 3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes	Einfamilienwohnhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, teilweise unterkellert, in Massivbauweise, mit angebaute Werkstatt und großer Garage.
Baujahr	Das Gebäude wurde in vier Teilen errichtet. Das Baujahr des ursprünglichen Hauses ist unbekannt und wird auf 1940 geschätzt. Wesentliche bauliche Änderungen erfolgten 1966, 1973, 1983 sowie Anfang der 2000er.
Wertrelevante Modernisierungen	Dach, Fenster, Heizung, Innenausbau, Sanitärinstallation, Dämmung Fassade
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht	Das Gebäude ist weiß gestrichen, der Sockel nur teilweise verputzt.

#### 3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stein- oder Betonfundamente
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecke/Hohlsteindecke
Treppe	Geradläufige Weichholz-Wangentreppe
Eingang	Kunststoff-/Aluminiumtür innen weiß, außen grau (ca. 2018)
Fenster	Überwiegend zweifachverglaste, weiße Kunststofffenster (ca. 1982) mit grauen Rollläden.
Dachform	Satteldächer



Dacheindeckung	Schwarze, flache Dachpfannen (ca. 2010)
Entwässerung	Regenrinnen und Fallrohre aus verzinktem Stahlblech
Kamine	Ein Kamin

### 3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	Erneuert ca. 2005, sehr viele Steckdosen,
Heizung	Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung	über Heizung
Sanitäre Installation	Zwei Bäder

### 3.1.4 Raumausstattung und Ausbauzustand

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	EG: in hellen Tönen gefliest DG: OSB-Platten ohne Bodenbelag.
--------------	--

Wand- und Deckenbekleidungen: Strukturputz, weiß

Küche:

Bodenbeläge:	EG: in hellen Tönen gefliest
Wandbekleidungen:	Strukturputz, weiß
Deckenbekleidungen:	Flies Tapete

Diele/Flur/Abstellraum:

Bodenbeläge:	EG: in hellen Tönen gefliest
Wand- und Deckenbekleidungen:	verputzt, weiß gestrichen

Bad EG:

Bodenbeläge:	Fliesen braun
Wand- und Deckenbekleidungen:	Halbhoch weiß gefliest, darüber glatt verputzt und weiß gestrichen
Sanitärausstattung:	Waschbecken, WC, Urinal, Eckbadewanne alles weiß

Duschbad OG:

Bodenbeläge:	Fliesen grau
Wand- und Deckenbekleidungen:	Halbhoch schwarz gefliest, darüber glatt verputzt und weiß gestrichen
Sanitärausstattung:	Dusche, WC, Waschbecken

Türen:

Zimmertüren	Teilweise Glastüren, Rest Röhrenspantüren.
-------------	--

### 3.1.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine.
Besondere Einrichtungen:	Regenwasserzisterne, Split Klimaanlage im Schlafzimmer

### 3.1.6 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Flur, Wohnzimmer, Bad, Diele, Küche/Esszimmer, Hauswirtschafts-/Heizraum, Flure
Obergeschoss:	Schlafzimmer, Büro, Abstellraum, Flur, Duschbad



### 3.2 Nebengebäude

Werkstatt, Garage mit Abstellraum.

### 3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Zufahrt und Hofbefestigung
- Gartenanlage mit Wasserversorgung und Einfriedung

### 3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Immobilie wurde immer wieder erweitert, viele Dinge sind nicht fertiggestellt, der Unterhaltungszustand ist gut.



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67105 Schifferstadt, Friedhofstraße 20 zum Wertermittlungstichtag 23. Juni 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Schifferstadt	6267	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Schifferstadt	1641/ 1/2	974 m <sup>2</sup>

### 4.2 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 Wertermittlungstichtag.

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.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### 4.3.1 Aufteilung des Grundstücks

Laut telefonischer Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, ist nicht klar, ob eine Bebauung mit einem Wohngebäude in zweiter Reihe möglich wäre. Eine Entscheidung kann nur auf Grundlage einer Bauvoranfrage getroffen werden.

Aufgrund der geringen Grundstücksbreite wäre zudem eine Grenzbebauung erforderlich. Für eine Baumaßnahme müssten Vorbereitungen getroffen werden (Erschließung und Zufahrt zur Baustelle) die mit Kosten verbunden sind.

Daher wurde das Grundstück für die Bewertung aufgeteilt. Der bebaute Teil mit 500 m<sup>2</sup> wird als erschließungsbeitragsfreies Bauland bewertet, der hintere Teil des Grundstücks wird als privater Garten bewertet.

#### 4.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **400,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks:

Grundstücksmerkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Abgaberechtlicher Zustand	abgabefrei	abgabefrei
Stichtag	01.01.2024	23.06.2025
Fläche	400 m <sup>2</sup>	974 m <sup>2</sup> (500 m <sup>2</sup> Bauland und 474 m <sup>2</sup> privater Garten)
Bauweise	offen	freistehend
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnen

#### 4.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs Bauland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23. Juni 2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>400,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2025	× 1,05	BW 1

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen



lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	420,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	400,00	500,00	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	420,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>420,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>420,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	550,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	210.000,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	–	0,00 €	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<b>210.000,00 €</b> <b>rd. 210.000,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 insgesamt **210.000,00 €**.

#### 4.3.4 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

BW 1: Anpassung des Bodenrichtwertes an die zwischenzeitlich eingetretene Marktpreisveränderung.

### 4.4 Sachwertermittlung

#### 4.4.1 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).

#### 4.4.2 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<sup>2</sup>) 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.

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

##### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

**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.

**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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**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.

**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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

**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 Bauschadens-Sachverständigen 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 Kostenschätzung angesetzt sind.



### **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)**

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.



## 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage	Werkstatt- gebäude
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	237,50 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>	26,10 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 23.06.2025 (2010 = 100)</b>	188,6	188,6	188,6
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	976,00 €/m <sup>2</sup> BGF	633,00 €/m <sup>2</sup> BGF	970,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.840,74 €/m <sup>2</sup> BGF	1.193,84 €/m <sup>2</sup> BGF	1.829,42 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	437.175,75 €	42.978,24 €	47.747,86 €
• Zu-/Abschläge			-15.000,00 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	437.175,75 €	42.978,24 €	32.747,86 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	33 Jahre	21 Jahre	45 Jahre
• prozentual	58,75 %	65,00 %	25,00 %
• Betrag	256.840,75 €	27.935,86 €	8.186,97 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	180.335,00 €	15.042,38 €	24.560,89 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	180.335,00 €	15.042,38 €	24.560,89 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>219.938,27 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+ 17.595,06
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= 237.533,33 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 210.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 447.733,33 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× 1,04
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	465.434,66 €
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 465.434,66 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 39.170,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= 426.264,66 €
	<b>rd. 426.000,00 €</b>



**4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung**

**Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

**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 2010 ist aus Anlage 4 zur ImmoWertV21 entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 für das 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 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	20,0 %	80,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)



Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
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 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	37,0	323,75
3	1.005,00	54,0	542,70
4	1.215,00	9,0	109,35
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 975,80

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	975,80 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	976,00 €/m <sup>2</sup> BGF



**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage**  
**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

**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 <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> 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	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,5			= 632,50

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 632,50 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 633,00 €/m<sup>2</sup> BGF



## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Werkstattgebäude

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	20,0 %			1,0		
Konstruktion	0,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	15,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	0,0 %			1,0		
Fußböden	10,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	12,0 %			1,0		
Heizung	13,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	15,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Werkstattgebäude

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig



### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	100,0	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 970,00

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

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} &= 970,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 970,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

### 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. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

#### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

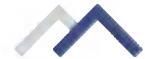
Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- 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.

### Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.



**Baunebenkosten**

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

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Bei dem Werkstattgebäude wurde aufgrund fehlenden Innenausbaus ein Abschlag von rd. 30% vorgenommen.

**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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der Gebäudesachwerte insg. (219.938,27 €)	17.595,06 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich entsprechend der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart aus der Anlage 1 zur ImmoWertV2021 (EFH: 80 Jahre).

**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 Unterhaltungsstaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienhaus**

Das etwa 1940 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 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 inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0	
Summe		8,0	0,0	



Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1940 = 85$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 85 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} =$ ) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2025 - 47 \text{ Jahre} =$ ) 1978.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1978

zugrunde gelegt.

Für die Garage, Baujahr 1986, wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Aus dem Gebäudealter von ( $2025 - 1986 =$ ) 39 Jahren ergibt sich Restnutzungsdauer von ( $60 - 39 =$ ) 21 Jahren.

Für das Werkstattgebäude, Baujahr 2010, wird eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen. Aus dem Gebäudealter von ( $2025 - 2010 =$ ) 15 Jahren ergibt sich Restnutzungsdauer von ( $60 - 15 =$ ) 45 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 zugrunde zu legen.

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten, vom Marktsegment und vorläufigen Sachwert abhängigen Sachwertfaktor bestimmt. Aus den Daten des Landesgrundstücksmarktberichtes ergibt sich für das Marktsegment 5 (Schifferstadt) und einem vorläufigen Sachwert von rd. 448 Tsd. € ein Sachwertfaktor von rd. 1,04. Der Sachwertfaktor wurde modellkonform abgeleitet und erscheint angemessen.

### **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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten



erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Erträge aus PV-Anlage	+ 3.830,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>PV-Anlage, Baujahr 2010, 3,3 kW<sub>p</sub>, Einspeisevergütung bis 2030 gesichert</li> </ul>	
Baumängel	- 30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fehlende Fertigstellung (Fassade um Fenster und unter westlicher Traufe, Sockel, Abdichtung First, Bodenbelag OG, Einbau Haustür, fehlende Außenfensterbänke) t</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachgenehmigung Werkstatt</li> </ul>	- 8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Umsetzung Brandschutzvorschriften (Öffnungen in Brandmauer)</li> </ul>	- 5.000,00 €
Summe	- 39.170,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil 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 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 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.

#### 4.5.2 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Vgl. 4.4.2

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

Vgl. 4.4.2

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

Vgl. 4.4.2

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnen	137,80		9,00	1.240,20	14.882,40
Garage	Garage		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Werkstattgebäude	Abstellraum		1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe		137,80	2,00		1.440,20	17.282,40

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>17.282,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.951,85 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 14.330,55 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,80 % von 210.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.780,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 10.550,55 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,720
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 260.809,60 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 210.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hauptgrundstück“</b>	<b>= 470.809,60 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 470.809,60 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 39.170,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Hauptgrundstück“</b>	<b>= 431.639,60 €</b>
	<b>rd. 432.000,00 €</b>



#### 4.5.4 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 (WoFIV; 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 von Ludwigshafen und aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Aus der Sprengnetter Marktdatenbank ergibt sich eine Nettokaltmiete von 7,19 €/m<sup>2</sup>, aktuelle, Vermietungsangebote schwanken zwischen 7,00 und 11,00 €/m<sup>2</sup> für Neuvermietung. Eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erscheint angemessen und wird für die Bewertung zugrunde gelegt.

##### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus Anlage 3 zur ImmoWertV 21

##### **Einfamilienhaus**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	359,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	1.929,20
Mietausfallwagnis	2,00	---	297,65
Summe			2.585,85 (ca. 17 % des Rohertrags)

##### **Garage:**

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	47,00
Instandhaltungskosten	---	---	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	24,00
Summe			177,00 (ca. 15 % des Rohertrags)



### Werkstatt/Abstellraum

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	47,00
Instandhaltungskosten	---	---	106,00
Mietausfallwagnis	3,00	---	36,00
Summe			189,00 (ca. 16 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz veröffentlichten Werte, von der Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie vom Marktsegment abhängig bestimmt.

Im Landesgrundstücksmarktbericht errechnet sich für das Marktsegment 5 (Gemarkung Schifferstadt) ein Wert von 1,80%. Der Liegenschaftszinssatz wurde modellkonform abgeleitet und erscheint marktgerecht.

### Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Vgl. Absatz 4.4.4

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Absatz 4.4.4

## 4.6 Bewertung privater Garten

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>90,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.06.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	90,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )		474,00	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	90,00 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			=	<b>90,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			= <b>90,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			× 474,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>			= 42.660,00 € <b>rd. 42.660,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 insgesamt **42.660,00 €**.



#### 4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“

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

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „privater Garten“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>42.660,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (6% des Bodenwertes)	+	<b>2.559,60 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“</b>	=	<b>45.219,60 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Gartenland“</b>	=	<b>45.219,60 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>45.200,00 €</b>

#### 4.8 Zusammenfassung Verkehrswert

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Hauptgrundstück	432.000,00 €	426.000,00 €
privater Garten	45.200,00 €	45.200,00 €
Summe	477.200,00 €	471.200,00 €

#### 4.9 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67105 Schifferstadt, Friedhofstraße 20,

Grundstücksdaten:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Schifferstadt	6267	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Schifferstadt	1641/ 1/2	974 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungstichtag 23. Juni 2025 mit rd.

**471.000,- €**

**in Worten: vierhunderteinundsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt, den 28. Juli 2025

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Alexander Hörner M. Eng.



## 5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 300.000,00 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.



## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**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 tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, 2, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015

[4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2014/15 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Band 1, 22. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2015

[5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach <sup>3</sup> 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014

[6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017

[7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017

[8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006

[9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015