

Gutachterliche Stellungnahme

G 2021 - 24 - 01

Vom 18.09.2021

Zur Wertminderung

Im

„Rahmen einer Wertermittlung nach § 194 BauGB“

wg ZVS Aufhebung der Gemeinschaft

■■■■■ ./■■■■■

Auftraggeber:

AG Frankenthal (Pfalz)
Bahnhofstraße 3
67227 Frankenthal

5 K 21/15

Dipl.- Ing. Dieter Schlez
Friedrichsfelder Str.16/1
69123 Heidelberg
mobil 0174 234 6514
Tel. (0 62 21) 75 44 49
Fax (0 62 21) 75 44 48
www.schlez.net
info@schlez.net

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag und Aufgabenstellung.....	4
2	Unterlagen.....	4
3	Ortstermin	4
4	Objektdatei.....	5
5	Grund- und Bodenbeschreibung	6
5.1.	Lage des Objektes.....	6
5.2.	Erschließung	12
5.3.	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte + Belastungen).....	13
5.4.	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
5.5.	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
6	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	15
6.1.	Gebäude: Wohngebäude.....	19
6.1.1.	Allgemeines.....	19
6.1.2.	Konstruktion und Ausstattung.....	20
6.1.3.	Dach / Dachgeschoss	20
6.1.4.	Ausstattung, Medienversorgung	20
6.1.5.	Auszug aus den Planunterlagen des Objektes	21
6.2.	Nebengebäude / Beschreibung Garage- / Stellplatzbereich	21
6.3.	Beschreibung der Außen- und Gartenanlage	21
6.4.	Berechnung der Wohnfläche (WoFl), Bruttogrundfläche (BGF) und Bruttorauminhalt (BRI)	21
7	Zustand, Schäden, Mängel	22
7.1.	Sanierungsmöglichkeiten	23
7.1.1.	Dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels über Drainagen oder Flachbrunnen	23

7.1.2.	Einkapselung von außen durch Freilegung bis auf WU-Bodenplatte	24
7.1.3.	Austausch der Außenwände durch WU-Stahlbetonwände	25
7.1.4.	Einbau einer innenliegenden Wandabdichtung	26
7.1.5.	zusätzliche Aufwendungen der Grundsanierung der Kellerräume.....	27
7.2.	Zusammenfassung der Sanierungsaufwendungen	28
8	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	28
8.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	30
8.2.	Bodenwert	32
8.3.	Ertragswert	34
8.3.1.	Ertragswertberechnung	34
8.3.2.	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertermittlung.....	35
8.4.	Sachwertermittlung.....	38
8.4.1.	Sachwertermittlung	38
8.4.2.	Herstellungswert des Gebäudes	38
8.4.3.	Baumängel und Bauschäden.....	41
8.4.4.	Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertermittlung.....	42
8.4.5.	Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren.....	45
9	Verkehrswert	45
10	Zusammenfassung.....	46

Literaturverzeichnis

- [1] Wertermittlungsgutachten Druck vom 29.06.2016
- [2] Beweiserhebung Klaus Gottschalk, Nr. 17070GG vom 22.05.2018
- [3] Grundstücksmarktbericht RLP 2021
- [4] Baukosten, Positionen Altbau, Statische Kostenkennwerte 2020, BKI Kostenplanung

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■■./■■■■■

4 Objektdaten

Grundstück: Ort: ■■■■■ (Pfalz)
 Straße: Goethestraße 5
 Stadtteil: Lamsheim Nord
 Flurstücke: 9579/4
 Flurnummer: Flur 0
 Größe: 982 qm (gem. Grundbuchauszug)
 In Kombination mit dem Liegenschaftskataster
 Grundbuch: von Lamsheim, Blatt 4344, lfd. Nr. 7
 Gemarkung: Lamsheim (073971)
 Eigentümer – Anteil 1/2 ■■■■■
 Eigentümer – Anteil 1/2 ■■■■■
 Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 16.09.2021
 Tag der Ortsbesichtigung: 16.09.2021
 Teilnehmer am Ortstermin:
 1) Eigentümer ■■■■■
 2) Sachverständiger, Herr Dieter Schlez

Herangezogene Unterlagen/
 Grundbuch: Grundbuchauszug vom 20.09.2021, AG Frankenthal
 Baulastenverzeichnis: Kreisverwaltung Rhein-Pfalz, Ludwigshafen
 Liegenschaftskataster: Landesamt für Geoinformation, Rheinland-Pfalz

Erkundigungen:

Flächennutzungsplan die Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim sind derzeit noch in der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes
 Bebauungsplan die Erkundigungen wurden beim online-Geoportal eingesehen.
 Auskunft über Altlastenfreiheit, gem. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor
 Auskunft über Baulastenfreiheit gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz, Ludwigshafen wurde eine Baulast betr. Der Abstandsflächen im Baulastenverzeichnis eingetragen. Siehe Anlage 3 im Anhang

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■■./■■■■■

Amtl. Bodenrichtwerte,

der Bodenrichtwert wurde der interaktiven Bodenrichtwertkarte 2019 Rheinland-Pfalz online entnommen werden. Die jährliche Preissteigerung in Rheinland-Pfalz beträgt aktuell ca. 5,0%.

Grundstücksmarktbericht 2021 [3]

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

BauGB § 194 - Verkehrswert

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

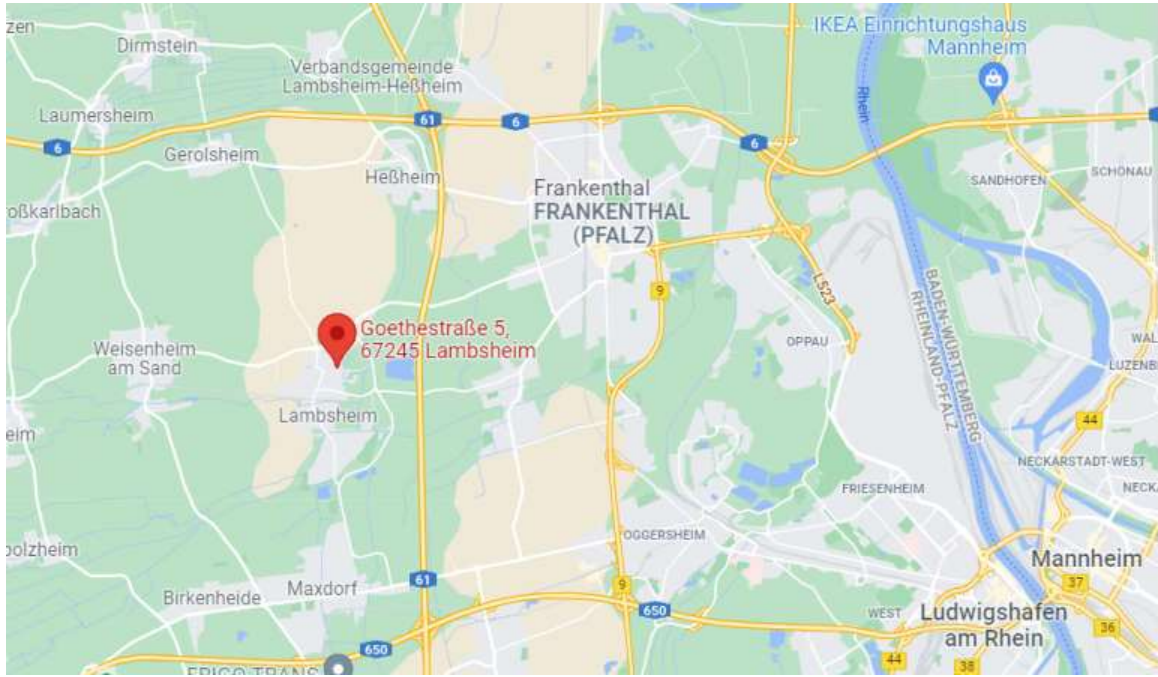
5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1. Lage des Objektes

Die zu bewertende Immobilie / Grundstück befindet sich am nördlichen Stadtrand der Gemeinde Lamsheim.

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■/■■■■



Anlage 1.1 Übersichtslageplan

Bundesland:	Rheinland-Pfalz	
Landkreis:	Rhein-Pfalz-Kreis im Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz in der Nähe des Ballungsraumes Ludwigshafen/Mannheim	
Ortsteil, Einwohnerzahl:	Lamsheim ist eine Wohngemeinde am Rande des Ballungsraumes und beheimatet ca. 6.400 Einwohner.	
Geographische Lage:	Lamsheim liegt am Rande der Rheinebene 8° 29' östliche Länge, 49° 51' nördliche Breite,	
Gemarkungsfläche	1.275 ha	
Wohnlage:	Das Objekt in der "Goethestraße 5" liegt am nördlichen Ortsrand, ca. 0,5 km vom Ortszentrum Lamsheim entfernt in einer guten Wohnlage.	
Überregionale Anbindung:		
	Lamsheim Zentrum	0,5 km
	Bad Dürkheim	15 km
	Ludwigshafen	18 km
	Frankfurt am Main	90 km

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■./■■■■

Verkehrsanbindung	ist befriedigend, Anschluss über die L522 zu überregionalen Autobahnen, Regionalbahnhof Lambsheim mit Anschluss an die Deutschen Bahn AG für IC-, RE- und RB-Züge
Nahverkehr	die Gemeinde Lambsheim ist Teil des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar mit mehreren Haltestellen, ein weiteräumiges Rad- und Wanderwegenetz
Regionalstruktur,	Lambsheim verfügt über ein beschränktes allgemein- und berufsbildendes Schulangebot. Die Gemeinde ist stark landwirtschaftlich orientiert mit steigender Zahl an Berufstätigen in der Industrie und im Gewerbe
Innerörtliche Lage:	die Umgebungsbebauung ist gewachsenes, allgemeines Wohngebiet mit zwei- geschossiger Bebauung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in 0,5 km Entfernung.
Art der Bebauung/Nutzung	Das gegenständliche Grundstück befindet sich in einer Gegend geprägt durch Wohnbebauung Ende des letzten Jahrhunderts. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung, die tatsächliche Nutzung liegt bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,4
Immissionen:	es besteht keinerlei Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr
Grundstücksform:	rechteckiger Zuschnitt mit einer schmalen ca. 28 m breiten Grundstücksfront und einer Tiefe von ca. 38 m in ebener Lage. Näheres ist dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Anlage 2.1 zu entnehmen.
Höhe, Höhenverlauf:	Lambsheim erstreckt zwischen 85 und 114 m Höhe ü. NN das ursprüngliche Gelände ist eben.

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■ / . ■■■■



Anlage 1.2 Vogelperspektive des Objektes

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -



Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte

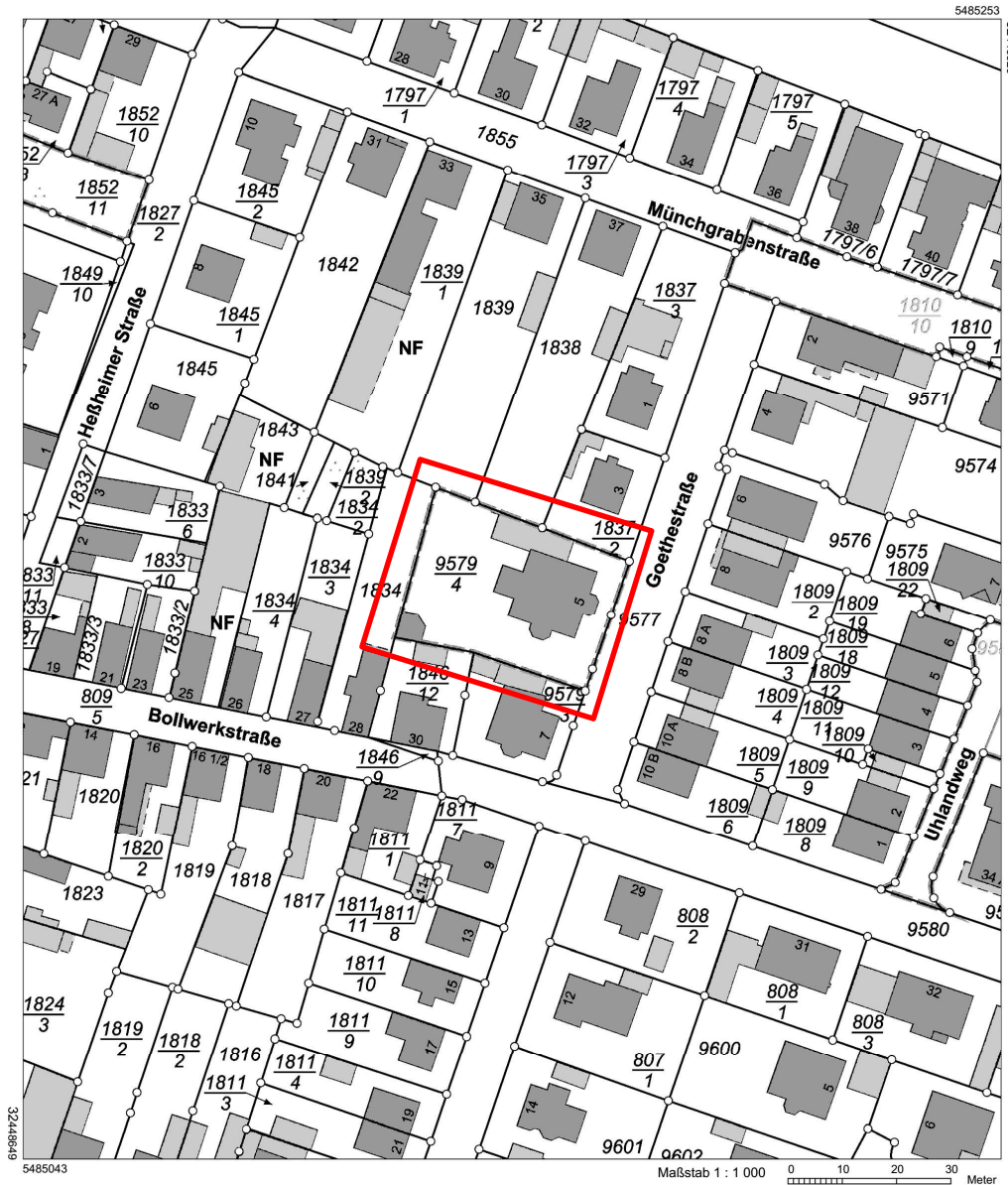


Hergestellt am 21.09.2021

Flurstück: 9579/4
Gemarkung: Lamsheim (3971)

Gemeinde: Lamsheim
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis

Pestalozzistraße 4
70029 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Anlage 2.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand 16.09.2021)

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -
[REDACTED] / [REDACTED]



Anlage 2.2 Ostansicht des Objektes von der Goethestraße

Die Architektenpläne des Objektes wurden nicht gesondert abgedruckt. Sie wurden dem Gutachten Druck [1] entnommen.

5.2. Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße mit vollständigem Straßenausbau,
Parkmöglichkeiten	entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Goethestraße, mit ausreichender Anzahl an Parkmöglichkeiten. Auf dem Grundstück selber befindet sich eine Garage mit zwei PKW, Fahr- und Motorräder
Fahrbahn	asphaltiert,
Gehweg	asphaltiert / gepflastert

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

und Abwasserbeseitigung: ortsüblicher Standard, d.h. Strom, Wasser, Stadtgas, Kanalananschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss sind über öffentliche Netze angeschlossen. Nach Auskunft bei der Stadt Lambsheim sind keine Erschließungskosten mehr zu entrichten,

Grenzverhältnisse: geregelt gemäß Liegenschaftskataster

Fernwärme ist der Stadtwerke Lambsheim nicht vorhanden

nachbarliche Gemeinsamkeiten:

bestehen keine

Baugrund, Grundwasser gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt; (soweit augenscheinlich ersichtlich), regional bekannt ist ein hoher Grundwasserstand
siehe hierzu auch das Sachverständigengutachten von Herr Klaus Gottschalk [2]:

Erdwärme Nutzung von Erdwärme in näherer Umgebung nicht bekannt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

5.3. Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte + Belastungen)

Grundbuchmäßig Grunddienstbarkeiten sind in Abteilung II des Grundbuches:
„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Vollstreckungsgericht im Hause, 5 K 21/15) eingetragen am 22.09.2015.“
Schuldverhältnisse, Abteilung III des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

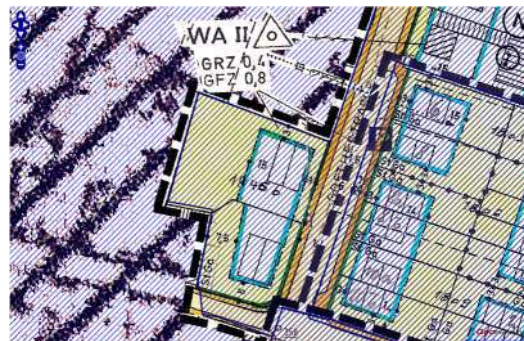
Bodenordnungsverfahren / Sanierung: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Werterhöhende Investitionen Dritter sind nicht bekannt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind keine bekannt,
Altlasten: das Altlastenverzeichnis enthält lt. Angaben der SGD Süd, Neustadt für das Bewertungsgrundstück keine Einträge

Denkmalschutz: nicht vorhanden

Flächennutzungsplan nicht vorhanden

Bebauungsplan: für das Gebiet existiert ein gültiger Bebauungsplan, die Bebaubarkeit wird wie folgt angegeben:



Festsetzungen: allgemeines Wohngebiet, offene Bebauung, GRZ 0,4, GFZ 0,8

Entwicklungszustand: bebautes / baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■■./■■■■■

(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgabensituation: Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen auch BauGB und KAG als beitrags- und abgabefrei eingestuft.

5.4. Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die obigen Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten wurden bei den Behörden nicht schriftlich eingeholt, sondern nur online in den zur Verfügung stehenden Unterlagen eingesehen.

Bei Bedarf an rechtsverbindlichen Auskünften durch die Behörden zu wertrelevanten Angaben wird empfohlen, vor einer Kauf- oder Verkaufsentscheidung bezüglich des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

5.5. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist aktuell mit einem 2-geschossigen Wohnhaus sowie einer unterkellerten Garage bebaut. Die Abmessungen des Wohnhauses wurden den Planunterlagen in Ziffer 10 des Gutachtens der Sachverständigen Druck [1] mit 12,99 m / 12,99 m im KG, EG und OG sowie für die Garage mit 14,60 / 4,85 m im KG und EG entnommen. Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss werden zu eigenen Wohnzwecken von Herrn ■■■■■ genutzt.

Die im Keller befinden sich Technikräume, Abstellräume sowie eine Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung kann aufgrund eines Wasserschadens derzeit nur zu Abstellzwecken genutzt werden.

Aktuellen Mieteinnahmen können nicht zugrunde gelegt werden, da das Objekt durch den Besitzer selbstgenutzt wird. Bei der vorliegenden Immobilienbewertung wurde für die beiden Wohnungen eine nachhaltig erzielbare, ortsübliche Miete vergleichbarer Objekte zugrunde gelegt. Bei durchschnittlicher Wohnqualität sowie Wohnungsgrößen mit mehr als 120 qm werden zum Bewertungsstichtag Bestandsmieten zu Konditionen von i.M. 9,96 €/qm ermittelt:

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■/■■■■

www.wohnpreis.de	9,38 €/qm
www.immowelt.de	10,50 €/qm (Kaltmiete von Häusern)
immobilienscout 24	10,00 €/qm

Aufgrund der Wohnqualität (Lage und Ausstattung) ist von einem Aufschlag von mindestens 10% auszugehen.

Fußbodenheizung vorhanden	+ 5%
überwiegend hochwertige Fußböden	+ 2 %
offener Kamin	+ 1 %
Garten, Terrasse, Swimmingpool	+ 2 %

Die ortsübliche Miete wird auf $9,96 \text{ €/qm} * 1,1 = 10,95 \text{ €/qm}$ taxiert.

6 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

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

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, sowie Hinweisen während der Ortstermine bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, soweit nicht gesondert vermerkt, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Die vorhandenen Bauschäden und Baumängel wurden in diesem Gutachten besonders berücksichtigt, da sie auf den Verkehrswert einen besonderen Einfluss haben. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt, da diese aufgrund des Baujahres nicht zu erwarten sind.

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■. / . ■■■■

Anlage B – Fotos des Objektes

Gebäudeansicht von Westen von der Gartenseite aus betrachtet



Blick auf die „Innenhof“
Rechts der Wintergarten, links die Garage



Blick auf das Obergeschoss



Wintergarten auf der Westseite



- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■■./■■■■■

Gebäudeansicht Nord-Ost-Seite



Terrasse auf der Südseite



Blick auf die Terrasse mit Teichanlage



Swimmingpool



- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■■./■■■■■

Wasserschaden im Keller



Feuchte Außenwände



Kaiserdecke im Keller



Übergang des Betonbodens im Technikraum zu dem gefliesten Boden der anderen Keller-räume



- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■ / . ■■■■

6.1. Gebäude: Wohngebäude

6.1.1. Allgemeines

Art des Gebäudes:	das Gebäude wurde als Wohngebäude in stark gehobener Bauweise errichtet.	
Zweckbestimmung:	das Erdgeschoss und Obergeschoss werden zu Wohnzwecken genutzt. Im Kellergeschoss befindet sich auf halber Fläche eine Einliegerwohnung. Die andere Hälfte wird zu Abstellzwecken und für die Gebäudeinstallation genutzt.	
Baujahr	das Gebäude wurde im Jahre 1995 errichtet	
Bruttogrundfläche	714 qm, Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung 142 qm, Garage	
Raumhöhe	KG-DG = ca. 2,50 m / 2,60 m	
Wohnfläche	132,45 qm DG 170,44 qm EG sowie 95,30 qm (Einliegerwohnung im Keller)	
Nutzfläche	ca. 200,0 qm (Keller, Garage)	
Ausstattungsstandard	gehobener Gebäudestandard 3-4, Gebäudetyp 1.11 (NHK 2010) nach Anl. 2, Tab. 2 MHK 2010	
Wärmedämmeigenschaften	dem Baujahr entsprechend gut 2-fach verglaste Fenster	
Nutzung	EG, DG	eigengenutzt
	KG	Leerstand aufgrund des Wasserschadens
Modernisierungen:	wurden nicht vorgenommen	
Besonnung und Belichtung	gut bis sehr gut,	
Ausrichtung der Gebäude	parallel zur Straße Fenster allseitig	

6.1.2. Konstruktion und Ausstattung

Außenwand/-verkleidung	Ziegelmauerwerk mit Klinker verkleidet
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Stahlbeton
Kellerwände	Beton / Mauerwerk,
Innenwände	Ziegelsteinmauerwände
Geschoßdecken	Kaiserdecken, Holzdecke im DG

6.1.3. Dach / Dachgeschoss

Eindeckung	Biberschwanz Tonziegeldeckung
Dachform	Walmdach mit aufwendigen Dachgauben
Dachkonstruktion	Holzbalkenkonstruktion, Binderabstand ca. 0,7 m
Rinnen, Rohre,	
Verwahrungen:	Kupferblech
Kamin:	innenliegend gemauert ab KG

6.1.4. Ausstattung, Medienversorgung

Elektroinstallation	Elektro-Installation, Telefon- und Internetanschluss
Heizung	Gas-Brennwert-Heizung, zusätzlich Kaminofen
Warmwasserversorgung	zentrale Warmwasseraufbereitung
Sanitärinstallation	Bad/WC – gehoben Ausstattung
Bad, Küche	mit den üblichen Anschlüssen
Abwasser	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Lüftung:	Fensterlüftung
Fenster:	Holzfenster, Verbundglas
Verdunklungssystem	außenliegend Aluminium-Rollläden
Fensterbänke	außen Klinker
Türen: Eingang	massiv Holzwerkstoff mit Glaseinlagen

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■/■■■■

Bodenbeläge	Holzböden, Fliesen (Wohnbereich) Holzdielen, Beton (Werkstatt)
Grundrissgestaltung	aufwendig mit zahlreichen Erkern, Vorbauten und Wandversprüngen, siehe Planunterlagen
Energetische Betrachtung	ein gültiger Energieausweis besteht zurzeit nicht, der Jahresverbrauch wird auf ca. 75 kWh/m ² geschätzt
besondere Bauteile	Wintergarten, Terrasse, Swimmingpool

6.1.5. Auszug aus den Planunterlagen des Objektes

Siehe Gutachten Druck [1]

6.2. Nebengebäude / Beschreibung Garage- / Stellplatzbereich

Auf der Nordseite des Gebäudes ist eine großzügige unterkellerte Garage angebaut. Davor befindet sich eine gepflasterter Stellplatzbereich.

6.3. Beschreibung der Außen- und Gartenanlage

Aufwendig angelegte Gartenanlage mit mehreren Teichanlagen, Terrassen und Zaunanlage.

6.4. Berechnung der Wohnfläche (WoFl), Bruttogrundfläche (BGF) und Bruttorauminhalt (BRI)

Die Wohn-/Nutzflächenberechnung wurde auf Basis der Baugenehmigungspläne des Architekten vorgenommen. Eine Überprüfung durch Vor-Ort-Messung mittels Entfernungslaser oder Bandmaß wurde nicht vorgenommen. Die Daten wurden nur stichpunktartig auf Plausibilität überprüft.

7 Zustand, Schäden, Mängel

Das Gebäude wurde 1995 errichtet und weist im Erd- und Obergeschoss sowie Spitzboden keinen besonderen Sanierungsbedarf auf. In den Kellerräumen haben sich dagegen aufgrund eines ansteigenden Grundwasserstandes erhebliche Schäden eingestellt.

Die ansteigenden Grundwasserstände sind der Anlage 3 dem Gutachten Gottschalk [2] zu entnehmen.

	GWmax
Pegel 1209 (ca. 800 m südlich)	94,80 müNN
Pegel 1417 (ca. 1.800 m nördlich)	96,30 müNN
Pegel 1331 (ca. 1.500 m nord-östlich)	93,85 müNN

Auf das gegenständliche Baugrundstück bezogen, kann im Messzeitraum bis 1981 bis 2018 ist somit ein maximaler Grundwasserstand von über 94,63 müNN (Fliesenhöhe vor der Kellertüre, Anlage 4 des Gutachtens Gottschalk [2]) durchaus eingestellt haben. Eine unmittelbare Korrelation kann nicht aufgestellt werden, da die Grundwasserpegel vom Objekt zu weit entfernt sind, und ein lokaler Zustrom aus einem Oberflächengewässer, eine Absenkung aufgrund von undichten Kanalleitungen oder die Absenkung einer Baugrubenwasserhaltung die Grundwasserstände erheblich verändern können.

Da für das Bauvorhaben kein Baugrundgutachten eingeholt wurde, wird vermutet, dass bei der Errichtung des Gebäudes von den damals aktuellen Grundwasserständen und nicht von einem 100-jährigen Bemessungswasserstand ausgegangen wurde.

Ausweislich des Fotos 72 aus dem Gutachten Gottschalk [2] ist von gemauerten Außenwänden auszugehen. Nach Aussagen von Herr ■■■■■ wurde die Bodenplatte in WU-Beton gefertigt, nicht jedoch die Wände, was auf dem Foto zu erkennen ist.

Falls eine „Schwarzabdichtung“ ausgeführt sein sollte, weist diese Fehlstellen auf, so dass davon auszugehen ist, dass zumindest temporär Grundwasser in den Kellerbereich des Gebäudes eingedrungen ist, und auch zukünftig dies nicht auszuschließen ist.

7.1. Sanierungsmöglichkeiten

Zur Sanierung des Wasserschadens stehen verschiedene technische Möglichkeiten zur Verfügung. Die Verfahren sind zu unterscheiden in

- Grundwasserhaltung
- Vertikalsperre (Flächeninjektion, Außenabdichtung, Innenabdichtung)
- Horizontalsperren (Injektionsverfahren, Ramm-Riffelblechverfahren, Bohrkernverfahren, Elektrophysikalische Sperre)

Die Verfahren werden zumeist aus Kostengründen, teils auch aus Genehmigungsgründen nicht angewandt. Bei dem Objekt in der Goethestraße kommen in Frage:

7.1.1. Dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels über Drainagen oder Flachbrunnen

Technische Erläuterung:

Das Verfahren zielt darauf ab, durch die Installation von Flachbrunnen den Wasserspiegel dauerhaft unterhalb der Bodenplatte zu halten. Hierzu würden auf dem eigenen Grundstück ein oder zwei Flachbrunnen errichtet werden – ggf. im Bereich der Kellerabgänge - welche bei Grundwasserspitzen den Wasserstand durch Abpumpen des Grundwassers begrenzen. Die Brunnen würden sinnvollerweise im Pumpenschacht des Kellers installiert werden. Die Ableitung des Grundwassers müsste entweder über die städtische Kanalisation oder über eine noch in der Goethestraße – Münchgrabenstraße zu verlegenden Vorflutleitung (ca. 200 lfm) erfolgen.

Vorteil:

In der technischen Ausführung besteht nur ein sehr begrenztes Ausführungsrisiko. Die Maßnahme wird nur punktuell im Gebäude bzw. die Vorflutleitung ab Grundstücksgrenze im Gehweg des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt. Dadurch ergeben sich so gut wie keine Schäden an der hochwertigen Außenanlage der Immobilie.

Nachteil:

- Die dauerhafte Absenkung des Grundwassers könnte genehmigungstechnisch Schwierigkeiten bereiten, da diese aus wasserwirtschaftlichen Gründen kritisch gesehen wird.
- Die Absenkung muss dauerhaft über die erwartete Nutzungsdauer betrieben werden.

Kosten:

Die Aufwendungen für die Installation des Brunnen incl. Brunnenschacht (ca. 20.000,- €) sowie einer Vorflutleitung (40.000,- €) sind insgesamt mit rund 60.000,- € anzusetzen. Bei einem dauerhaften Betrieb der Pumpen und deren Wartung ist über die Restnutzungszeit von 49 Jahren mit rd. 2.850,- € pro Jahr (AV+Rep, Wartung und Strom), und somit über die Gesamtlaufzeit mit Aufwendungen von ca. 139.650,- € zu rechnen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels wäre somit mit Kosten von insgesamt von rd. 199.650,- € verbunden.

7.1.2. Einkapselung von außen durch Freilegung bis auf WU-Bodenplatte

Technische Erläuterung:

Das Verfahren zielt darauf ab, das Gebäude von außen ringsum freizulegen, um eine außenliegende Dichtung herzustellen. Hierzu besteht die Möglichkeit in Handschachtung, maschinenunterstützt (Minibagger, Seil- oder Saugbagger) die Grabarbeiten auszuführen. Hierfür ist in einem Arbeitsraum mit einer Breite von mindestens 80 cm rundherum das Gebäude freizulegen, und eine druckwasserdichte Abdichtung nach DIN 18533 auszuführen. Bei Arbeitsräumen über 1,25 m sind diese nach DIN 4125 mit einem Grabenverbau zu sichern.

Vorteil:

Die Aufwendungen sind einmalig vorzunehmen. Nach Herstellung der Abdichtung entstehen keine weiteren Kosten für Vorhaltung und Wartung der Abdichtung. Die zur Verfügung stehenden Techniken sind erprobt, und ohne Risiko ausführbar.

Nachteil:

Die Außenanlagen des Gebäudes werden in Mitleidenschaft gezogen, und müssen im Anschluss daran wieder hergestellt werden.

Kosten:

Für das Freilegen des Gebäudes ist mit einem Kostenaufwand von 500,- €/cbm zu rechnen. Bei einem Grabenbreite von 80 cm, einem Gebäudeumfang von rund 96 lfm und einer Kellerhöhe von 3,0 m ist mit Freilegungskosten von 115.200,- € zu rechnen. Für die Gebäudeabdichtung selber ist mit ca. 23.040,- € sowie die Wiederherrichtung der Außenanlagen mit 50.000,- € zu rechnen. Die Sanierungsvariante beläuft sich somit insgesamt auf ca. 188.240,- €.

7.1.3. Austausch der Außenwände durch WU-Stahlbetonwände

Technische Erläuterung:

Das Verfahren beruht darauf, die Außenwände durch WU-Stahlbetonwände mit außenliegender Dämmung zu ersetzen. Hierzu werden die Außenwände in Hochlochziegeln im Pilgerschrittverfahren abgebrochen, und im Verbund mit einer außenliegenden Frischbetonfolie oder anderen Abdichtungsbahnen als Stahlbetonwand wieder hergestellt. Die Arbeiten werden ausschließlich von innen ausgeführt.

Vorteil:

Der Vorteil des Verfahrens liegt darin, dass die Außenanlagen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Das Verfahren zeichnet sich durch einen klar definierten und damit gut kalkulierbaren Leistungsumfang aus. Zur Ausführung stehen jedoch nur wenige Spezialfirmen zur Verfügung.

Nachteil:

Die Ausführung der Abdichtungsarbeiten im Pilgerschritt birgt die Gefahr von Undichtigkeiten, welche im Nachhinein auch nur sehr schwer lokalisiert werden können. Durch den Rückbau der Wände müssen auch die in den Außenwänden befindlichen Installationen gesichert und/oder neu hergestellt werden. Auch bei sorgfältiger Ausführung ist die Ausführung im Pilgerschrittverfahren immer mit einer Lastumlagerung verbunden, welche Setzungsrisse in den Obergeschossen zur Folge hat.

Kosten:

Der Abbruch der innenliegenden Wände muss mit ca. 60.000,- € angesetzt werden. Für die Frischbetonfolie werden 20.000,- € benötigt. Die neuen Stahlbetonwände sind mit 95.000,- € anzusetzen, die Wiederherstellung der Installationen mit 25.000,- € sowie der Innenputz mit 20.000,- €. Die Aufwendungen belaufen sich somit auf ca. 220.000,- €.

7.1.4. Einbau einer innenliegenden Wandabdichtung

Technische Erläuterung:

Diese Sanierungsvariante sieht eine innenliegende Wandabdichtung vor. Rings umlaufend werden die Außenwände durch Rückbau des Estrichs auf ca. 30 cm innen freigelegt. Trennwände werden im Bereich der Außenwände entfernt, so dass innenliegend Dichtschlämme auf der Außenwand aufgetragen werden können, welche in der Hohlkehle zum Rohbetonboden mit einer Dichtungsfolie zusätzlich ergänzt werden. Auf die Dichtschlämme werden anschließend im Innenbereich Kalziumsilikatplatten vollflächig verklebt.

Vorteil:

Der Vorteil des Verfahrens liegt darin, dass die Außenanlagen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Das Verfahren zeichnet sich durch einen klar definierten, und damit gut kalkulierbaren Leistungsumfang aus. Zur Ausführung stehen zahlreiche Firmen zur Verfügung. Das stark alkalische Material beugt durch seinen hohen pH-Wert der Bildung von Schimmel vor.

Nachteil:

Zur Reduzierung möglicher Durchdringungspunkte der mineralischen Dichtung empfiehlt es sich, die in der Außenwand liegenden Installationen im Kellerinnenbereich auf der mineralischen Dichtung neu zu verlegen. Beim Rückbau des Estrichs ist auf die Heizleitungen der Fußbodenheizung zu achten, welche nicht beschädigt werden dürfen.

Kosten:

Der lokale Abbruch von Trennwänden unmittelbar an der Außenwand incl. Vorbereitung des Untergrundes ist mit 5.000,- € anzusetzen, der Rückbau des Estrichs auf einer Breite von 20 cm mit

2.500,- € anzusetzen. Der Rückbau des Gipsputzes auf den Wänden sowie der Ersatz durch Zementputz incl. Auftragen einer Dichtschlämme ist mit Kosten i.H.v. 45.000,- € verbunden. Die empfohlenen Kalziumsilikatplatten sind mit Aufwendungen i.H.v. 50.000,- € verbunden. Alternativ zu den Dichtschlämmen mit Kalziumsilikatplatten können innenliegend auch Stahlbetonwände als WU-Konstruktion entlang der Außenwand eingezogen werden, welche den Vorteil haben, auch statische Funktionen bei drückendem Grundwasser übernehmen zu können. Die Kosten der Herstellung liegen ebenfalls bei ca. 95.000,- €. Die in den Außenwänden teilweise verbauten Elektro- und Sanitärinstallationen müssen umverlegt werden, was mit einem Aufwand von 22.500,- € anzusetzen wäre.

In Summe ist bei dieser Sanierungsvariante mit Gesamtaufwendungen von 135.000,- € zu rechnen.

7.1.5. zusätzliche Aufwendungen der Grundsanie rung der Kellerräume

Bei allen Sanierungsvarianten bleiben die Aufwendungen für die Grundsanie rung der Kellerräume unberücksichtigt. Die Aufwendungen wurden entsprechend der Ziffer 5.1 des Sachverständigengutachtens Gottschalk [2] i.H.v. 207.000 € zzgl. einer 10% Kostensteigerungen durch Inflation abgeschätzt. Diese Aufwendungen lägen somit derzeit bei 227.700,- €. Die Grundsanie rung der Kellerräume stellt jedoch keine zwingend erforderliche Instandsetzungsmaßnahme dar, und kann als „fiktive“ Mangelbeseitigungsaufwendungen bei der Bewertung der Immobilie nicht zusätzlich wertmindernd angesetzt werden.

Gemäß der Marktsituation werden diese Aufwendungen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise vom Eigentümer auch nicht aufgewendet, da die Sanierungsaufwendungen den Mehrwert der Immobilie nach der Sanierung nicht decken würden. Diese Überlegung spiegelt auch die BGH-Entscheidung zum Ansatz fiktiver Mangelbeseitigungsaufwendungen vom 18.02.2018 wider. Die vollständigen Mangelbeseitigungsaufwendungen können somit nur informativen Charakter haben, dürfen aber nur bis zum zwingend erforderlichen Sanierungsumfang als Minderwert in den Marktwert der Immobilie einfließen.

7.2. Zusammenfassung der Sanierungsaufwendungen

Die oben aufgezeigten Sanierungskonzeptionen ergeben zwingende Mangelbeseitigungsaufwendungen von im Minimum rd. 135.000,- €, welche bei der Bewertung des Marktwertes der Immobilie anzusetzen sind. Die aufgezeigten Kosten wurden auf Basis des derzeitigen Preisniveaus auf der Grundlage der BKI Baupreis- und Kostenplanung Alt- und Neubau ermittelt [4].

8 Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Grundstücks in 69120 Lambsheim, Goethestraße 12 zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2021 aktualisiert.

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

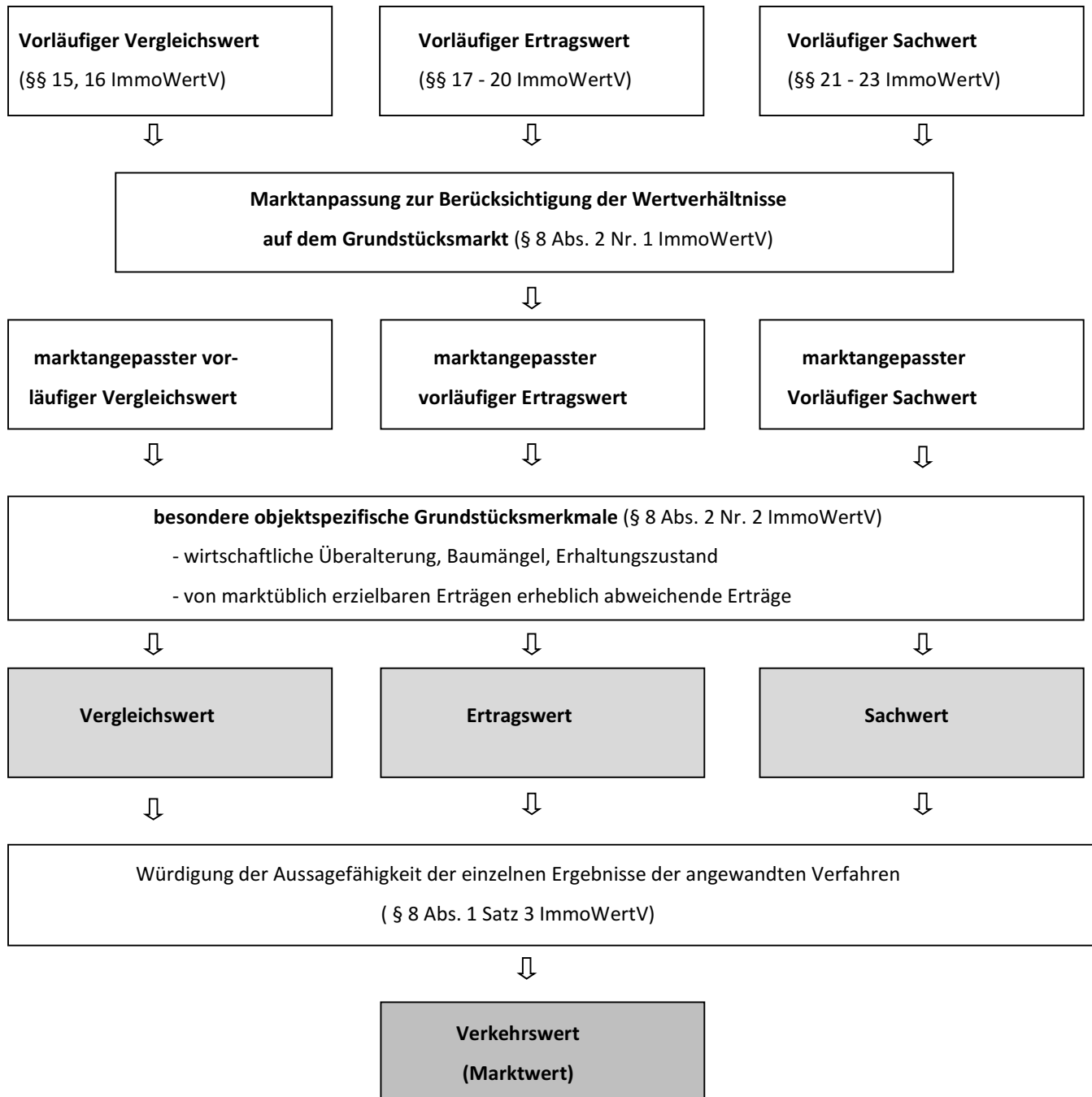
Wesentliche Datengrundlagen liefern die Gutachterausschüsse der Gemeinden für den Grundstückswert, insbesondere durch die Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, sowie für die Baulichkeiten die Mietspiegel, Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren.

Die nachfolgende tabellarische Darstellung gibt einen Überblick für den Verfahrensablauf der Ermittlung.

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■/./■■■■

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichs-, Ertrags-und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV



8.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) können einzelne oder alle gemäß § 8 ImmoWertV zulässigen Verfahren herangezogen werden, nämlich Vergleichswertverfahren nach § 15 ImmoWertV, das Ertragswertverfahren nach §§ 17 - 20 ImmoWertV und der Sachwertverfahren nach §§ 21 - 23 ImmoWertV.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Dabei können auch Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Da es für das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Grundstück weder geeignete aktuelle Vergleichskaufpreise noch geeignete Vergleichsfaktoren gibt, kommt das Vergleichswertverfahren hier nur bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert zur Anwendung. Der Bodenwert wird nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV so ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückeigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag ist die Summe der jährlichen Einnahmen (Mieten) aus dem Grundstück abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Grundstücks (Bewirtschaftungskosten) aufwenden muss. Der Reinertrag ist die Verzinsung für den Grund und Boden und für die vorhandenen baulichen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen).

Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich, so dass der anteilige Reinertrag durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt wird. Der verbleibende Reinertragsanteil der Anlagen dagegen wird mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Anlage kapitalisiert und stellt den Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlage dar. Der vorläufige Ertragswert ist somit der Bodenwert zzgl. des Ertragswerts der Anlage. Danach erfolgt die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boGs).

Ertragswert = marktüblich erzielbarer jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
 = jährlicher Reinertrag
- Reinertragsanteil es Bodens
 = Ertrag der baulichen Anlagen
x Barwertfaktor (aus Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer)
 = Ertragswert der baulichen Anlagen
+ Bodenwert
 = vorläufiger Ertragswert des Grundstücks
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)
 = Ertragswert des Grundstücks

Am Ertragswert orientieren sich die Nachfrager nach Grundstücken, die auf die Erzielung einer Rendite ausgerichtet sind, also auf Vermietung, Verpachtung oder unternehmerischer Betätigung. Für das Bewertungsobjekt trifft dies nicht zu.

Für das Bewertungsobjekt können Reinertrag, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins gut ermittelt werden, so dass der Ertragswert ermittelt und zur Kontrolle des Sachwertes herangezogen werden kann.

Das Sachwertverfahren fußt auf der Summierung des Bodenwertes und den Zeitwerten der auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen sowie den Werteeinflüssen von sonstigen Umständen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) zum Bewertungsstichtag. Die Summe der Zeitwerte von Boden und Anlagen führt zu einem vorläufigen Sachwert. Durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Verhältnis von realisierten Verkaufspreisen zu vorläufigen Sachwerten) lässt sich dann der wahrscheinliche Verkaufspreis ableiten.

Sachwert = Herstellungswert der Gebäude + Außenanlagen
 + Baunebenkosten
- Alterswertminderung*)
 = Wert der Gebäude und Außenanlagen
+ Bodenwert
 = vorläufiger Sachwert des Grundstücks

x Sachwertfaktor (Marktanpassung nach Gutachterausschuss)
= marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks
+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)
Sachwertwert des Grundstücks

*) Lt. § 23 ImmoWertV ist linear abzuschreiben. Die Marktanpassung erfolgt nach den Erkenntnissen des Gutachterausschusses oder ersatzweise nach der gutachterlichen Einschätzung des Sachverständigen.

Grundstücke, bebaut mit Wohngebäuden dieses Alters, werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an dem **Sachwert** orientieren. Das Ertragswertverfahren wird als Kontrolle der Ermittlungsergebnisse herangezogen.

8.2. Bodenwert

Gemäß der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Rhein-Pfalz-Kreises beträgt der Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert bei durchschnittlicher Ausnutzung) im Bereich des Bewertungsobjektes Goethestraße 290, - € / m² (incl. Erschließungsbeiträge). Dieser Wert wurde der Bodenrichtwerttabelle 2020 für Wohnbau- und Gewerbeflächen des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz (BORIS) entnommen. Der Stichtag der Bodenrichtwerte wurde mit 01.01.2020 angegeben. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, welche sich ergeben würden, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Für bebaute Grundstücke wird kein Bebauungsabschlag angesetzt (ungedämpfter Bodenwert).

Grundstücksgröße 982 m² (gemäß Auszug aus dem Grundbuch)

Bodenrichtwert 290,- € / qm

Eine Basis für die Bebaubarkeit (Geschossflächenzahl) wurde vom Gutachterausschuss nicht angegeben, so dass von der durchschnittlich zulässigen Geschossflächenzahl gemäß Bebauungsplan ausgegangen wird.

Liegt eine Abweichung der GFZ von der Basis der Bodenrichtwertkarte vor, so ist eine Umrechnung mit dem Korrekturfaktor der Stadt Lamsheim vorzunehmen.

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■./■■■■

Gemäß Bebauungsplan ist eine Bebauung von GFZ 0,8 zulässig, welche durch die gegenständliche Immobilie nicht überschritten wird. Um die maximale Bebaubarkeit in Erfahrung zu bringen, müsste eine Bauvoranfrage gestellt werden. Nach aktueller Einschätzung dürfte sich die Bebaubarkeit aber nicht ändern, so dass von einer GFZ von 0,80 auszugehen ist. Eine Umrechnung über den Korrekturfaktor URZ (GFZ 0,8) = 0,9 muss somit nicht vorgenommen werden.

Der Bodenwert zum Stichtag der Bodenrichtwertkarte 01.01.2020 beträgt umgerechnet in der Goethestraße in Lambsheim, nordöstliche Zone: $290,- \text{ €/qm} * 0,90 / 0,90 = 290,- \text{ €/qm}$

Indexierter Bodenwert (Bewertungsstichtag 16.09.2021)

Aufgrund möglicher Abweichungen der Stichtage des Gutachterausschusses sowie des Bewertungszeitpunktes ist eine Indexierung (Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft – Fachserie 17 Reihe 4 Abs. 13 Preisindex für Bauland – Januar 2020 – hochgerechnet für Bauland) erforderlich. Die lineare Interpolation auf den Bewertungsstichtag ergibt sich wie folgt:

$$290 \text{ € / qm} * 171,7 (\text{Index Sep 2021}) / 156,2 (\text{Index Jan 2020}) = 319 \text{ €/qm}$$

Ein Abschlag für ungünstige Grundstücksformen, eine Ausweisung von Grünland oder eine Unterscheidung in Vorder- und Hinterland ist nicht erforderlich.

	Fläche in qm	Bodenwert / qm	Bodenwert [EUR]
Bauland	982	319,00	313.258,00

Zum Bewertungsstichtag ergibt sich ein Bodenwert von rund **313.300 €**.

8.3. Ertragswert

8.3.1. Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV), soweit die erzielbaren Erträge nicht wesentlich von den marktüblichen abweichen.

Der Ertragswert wurde auf Basis der Wohnflächenberechnung unter Ziffer 5.5.3 des Wertermittlungsgutachtens von Frau Druck [1] sowie der derzeit ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt. Trotz des Wasserschadens ist davon auszugehen, dass die Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss auch weiterhin zu marktüblichen Mieten abgegeben werden können, da feuchte Keller nichts Außergewöhnliches ist.

Gebäudebezeichnung	Flächenansatz	Miete	
Wohnung KG	95,30 qm	0,00 €/qm	0,00 €/Mt
Wohnung EG	170,44 qm	10,95 €/qm	1.866,32 €/Mt
Wohnung DG	132,45 qm	10,95 €/qm	1.450,33 €/Mt
Geräte / Garage	56,83 qm	2,00 €/qm	113,66 €/Mt
	Monatsmiete		3.430,31 €
	Rohertrag - Jahresmiete		41.163,67 €
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	(in % des Rohertrags)	2,00 %	
Instandhaltung	(in % des Rohertrags)	15,00 %	
Mietausfallwagnis	(in % des Rohertrags)	3,00 %	
		20,00 %	
abzgl.	Jährliche Bewirtschaftungskosten		8.232,73 €
	jährlicher Reinertrag		32.930,93 €

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■■./■■■■■“

jährlicher Reinertrag			
siehe Ermittlung			32.930,93
Bodenwertverzinsung			
Liegenschaftszinssatz gem. [3] (1,6 % - 1,9 %)		1,80%	
Bodenwert		313.300,00 €	
abzgl.	jährliche Bodenwertverzinsung		<u>-5.639,40</u>
	jährlicher Ertrag		27.291,53
Ertragswert der baulichen Anlage			
Restnutzungsdauer (75 - 26 Jahre, gewählt)		49,00 Jahre	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung		32,38	
ImmoWertV (Anl. 1, § 20)	bei o.g. Liegenschaftszins		
Ertragswert der baulichen Anlagen			883.617,86
Bodenwert			<u>313.300,00</u>
vorläufiger Ertragswert des Objektes			1.196.917,86
abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			<u>0,00</u>
Ertragswert des Grundstücks mit Immobilie			1.196.917,86
<hr/>			
Verkehrswert des Objektes nach dem Ertragswertverfahren	ca.		<u><u>1.197.000,00</u></u>

Hinweis:

Das tabellarisch ermittelte Ergebnis zeigt, dass zur Erzielung einer wirtschaftlichen Nutzung der Immobilie, eine hochwertige Sanierung des Kellergeschosses nicht zwingend sinnvoll erscheint. Die Wohnung im Kellergeschoss verbleibt somit funktionslos und kann als zusätzlicher Abstellraum genutzt werden.

8.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen der Ertragswertermittlung

Wohnfläche

Die Wohnflächen wurden auf Basis der Ermittlung von Frau Druck angesetzt, und mit rd. 303 qm Wohnfläche in die Ermittlung übernommen.

Rohrertrag (RE)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück und der Immobilie marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete (Kaltmiete) ohne die auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete hinzukommenden umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Für das Objekt wurde auf die derzeitigen Vergleichsmieten der Gemeinde Lamsheim zurückgegriffen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch pro m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen, oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Danach wird vom Verband der Immobilienwirtschaft IVD für vergleichbare Wohnobjekte empfohlen, bei einer Restnutzungsdauer von noch rd. 50 Jahre = ca. **20% - 35% als Bewirtschaftungskosten** anzusetzen. Aufgrund der hochwertigen Bauweise wurden **Bewirtschaftungskosten von 20%** gewählt.

Liegenschaftszinssatz (LZ)

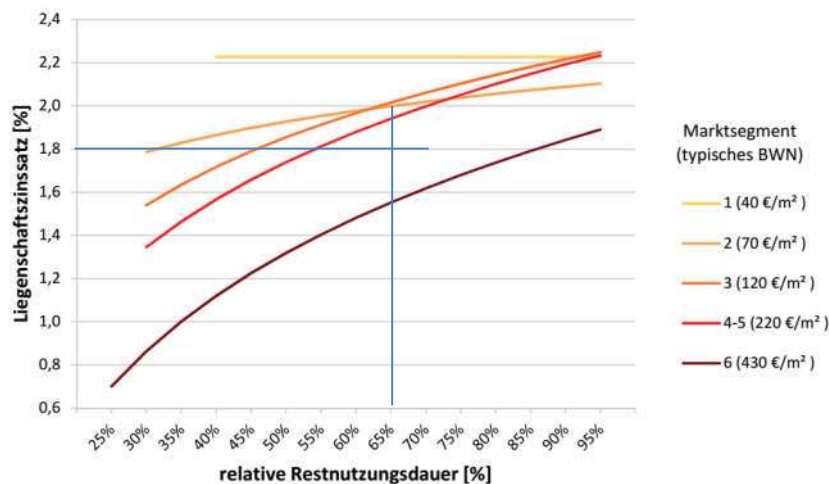
Nach der Definition der ImmoWertV ist der Liegenschaftszins (LZ) der Durchschnitt der internen Verzinsungen von gleichartigen Grundstücken (objektartenspezifisch) im Ertragswertverfahren. Der Gutachterausschuss der Stadt Lamsheim hat keinen definierten Liegenschaftszinssatz abgeleitet, so dass vergleichbare Objekte zur Beurteilung herangezogen werden.

Der objektartenspezifische bundesdurchschnittliche Liegenschaftszins ist für vergleichbare Objekte mit GND/RND, derartiger Grundrissgestaltung und Nutzung mit rd. 1,8 % anzusetzen.

Hierzu wurde vom Gutachterausschuss unter der Abb. 3.2.-2 des letzten Grundstücksmarktberichtes folgende Grafik veröffentlicht:

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■■ ./ ■■■■■



Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die übliche, betriebswirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der Normalherstellkosten gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard, und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Danach wird die **GND** der Wohnimmobilie mit **70 – 80 Jahren** eingestuft.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird ermittelt aus der "üblichen Gesamtnutzungsdauer" abzüglich dem "tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag". Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn bei dem Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus, sowie zur Modernisierung des Objektes in der Wertermittlung als bereits durchgeführt, unterstellt werden.

Die aktuell für Wohnzwecke, zur Vermietung oder zur eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie wurde ca. 1995 errichtet. Die **RND** wird unter Berücksichtigung des allgemeinen Zustands in den oberen Geschossen auf ca. **49 Jahre** geschätzt, und für die weitere Ermittlung angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

In den oberen Geschossen sind keine besonderen Rückstellungen für Instandhaltung und Beseitigung von Mängeln anzusetzen, da die Abnutzung sich im üblichen Rahmen bewegt. Die Einliegerwohnung im Kellergeschoss ist für die ursprünglich angedachte Nutzung nicht mehr instand

zu setzen. Es werden deshalb lediglich die für die Substanzerhaltung notwendigen Aufwendungen für die Abdichtung i.H.v. 135.000,- € angesetzt (siehe Ziffer 7).

8.4. Sachwertermittlung

Alternativ zum Ertragswertverfahren kann die Wertermittlung gemäß den §§ 21-23 der ImmoWertV vom 19. Mai 2010 nach dem Sachwertrichtlinie – SW-RL erfolgen.

8.4.1. Sachwertermittlung

Der abgabenfreie Bodenwert des Grundstückes wurde unter Ziffer 8.2 mit rd. 313.300 € festgestellt.

8.4.2. Herstellungswert des Gebäudes

Anzusetzen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten, auch Normalherstellungskosten genannt, welche mit der Anzahl der entsprechenden Flächen-, Raum-, oder sonstige Bezugseinheiten zu vervielfachen sind. Sie werden üblicherweise in €/m² BGF angegeben.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären und der Sachwertrichtlinie – SW-RL 2010 entnommen werden können.

Durch diese Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Flächen- und Volumenberechnung hat nach DIN 277, BauNVO, MF-6 und WoFIV zu erfolgen.

Tabelle 2 der NHK 2010 beschreibt beispielhaft Gebäudestandards von Wohngebäuden. Der von mir vorgenommenen Einstufung ist zu entnehmen, dass das zu bewertende Objekt der Standardstufe 3-4 zuzuordnen ist.

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■■ / . ■■■■■

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stülpenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Weipfannen; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung d.h. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertiefungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türlätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfüllungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz ohne Belag	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfüllungen (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe	11
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo; hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Holzbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC.; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendecks)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Keller-, Erd-, Obergeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut				
	1	2	3	4	5
Standardstufe					
freistehende Einfamilienhäuser²⁾	1.11	655	725	835	1260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	1180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	1105

Die Abbildung wurde der Anlage 1 der NHK 2010 entnommen. Die Kostenkennwerte beziehen sich auf die Kostengruppen 300 und 400 in €/qm Brutto-Grundfläche.

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■/./■■■■

OZ/Pos	Standardmerkmal	Stufe	Wägungs- anteil	Kosten- kennwert	Kosten- anteil
1	Außenwände	4	23%	1.005	231,15
2	Dach	4	15%	1.005	150,75
3	Außentüren und Fenster	3	11%	835	91,85
4	Innenwände	3	11%	835	91,85
5	Deckenkonstruktion/Treppen	3	11%	835	91,85
6	Fußböden	3	5%	835	41,75
7	Sanitäreinrichtung	4	9%	1.005	90,45
8	Heizung	4	9%	1.005	90,45
9	Techn. Ausstattung	3	6%	835	50,10
Gesamtbewertung			100%		930,20

Über die obige Tabelle werden die Wägungsanteile der Herstellkosten berücksichtigt, welche im vorliegenden Fall i.H.v. 930,- €/m² BGF für das Wohnhaus ohne ausgebautem Keller anzusetzen sind.

Berechnung der Herstellkosten: 714,00 qm * 930,- €/qm = 664.020,- €

Die Garage wird in den Gebäudetyp 14.1 eingestuft, und ist mit Herstellkosten i.H.v. 780 €/qm BGF anzusetzen.

Berechnung der Herstellkosten 142,00 qm * 780,- €/qm = 110.760,- €

besondere Bauteile 34.000,- €

besondere Einrichtungen 3.500,- €

Die Gebäudeherstellkosten belaufen sich somit auf 812.280,- €

8.4.2.a. Indexierung der Herstellkosten

Entsprechend des Baupreisindex von 2010 bis 2021 erfolgte eine Kostensteigerung von 127%, welche zu Neubaukosten i.H.v. 1.031.596 € führt.

8.4.2.b. Wertminderung wegen Alters

Nach §21 Abs.3 ImmoWertV ist im Rahmen der Sachwertermittlung die Alterswertminderung der baulichen Anlagen zu ermitteln, da die auf Grundlage der NHK 2010 errechneten Herstellungskosten, denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart entsprechen.

- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■■./■■■■■“

Dies geschieht unter der Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage

Gesamtnutzungsdauer:	70- 80 Jahre; 75 Jahre angenommen
derzeitiges Alter:	26 Jahre
Restnutzungsdauer:	49 Jahre ermittelt
RND 49 / GND 75 :	ca. 0,653
Alterswertminderung entspricht:	ca. 34,7 %.
Berechnung Alterswertminderung HK:	1.031.596 € x 0,653
HK nach Alterswertminderung:	673.632 €
zzgl. Außenanlagen 10%	<u>740.995 €</u>

8.4.3. Baumängel und Bauschäden

Für die Ermittlung des Sachwerts müssen Baumängel und Bauschäden gemäß §8 ImmoWertV berücksichtigt werden. Diese dürfen jedoch nach dem BGH Urteil vom 22.08.2018 (Az. : VII ZR 46/17) nicht als fiktive Mängelbeseitigungskosten, sondern nur mit dem Minderwert angesetzt werden.

Beim Ortstermin wurde in den oberen Geschossen ein, im baujahrspezifischen Normbereich liegender Sanierungsbedarf festgestellt, welcher bei der Bewertung vorerst ohne Abzug einfließt, aufgrund der erforderlichen Sanierungsaufwendungen im Keller mit der Folge einer Umnutzung werden Sanierungsaufwendungen erforderlich, welche mit **135.000,- €** eingepflegt werden müssen. Die Umnutzung bedeutet in diesem Fall, dass die Kellerräume nicht mehr als Wohnräume zum Ansatz gebracht werden.

Der vorläufige Sachwert ergibt sich somit mit **rd. 605.995 € Normalherstellkosten der baulichen Anlage** ermittelt.

8.4.4. Erläuterungen zu den Wertansätzen der Sachwertermittlung

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Brutto - Grundfläche / des BRI erfolgte anhand auszugsweise vorhandener Informationen aus den Bauantragsunterlagen / Architektenplänen [1]

Grundfläche	Wohngebäude	714,0 qm
	Garage	142,0 qm

Herstellungswert (NHK)

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK2010 wurde der Veröffentlichung im Bundesanzeiger entnommen.

Grundwert lt. Tabelle für Erd-, Ober- und Dachgeschoss voll ausgebaut, mit Unterkellerung ohne Ausbau gemäß dem Haustyp 1.11.

Der Ausbaustandard wurde dem einfachen Standard zugeordnet. Entsprechend den Wägungsanteilen ergibt sich ein Kostenkennwert von 930 €/qm BGF.

Die Garage wird in den Gebäudetyp 14.1 eingestuft, und ist mit Herstellkosten i.H.v. 780 €/qm BGF anzusetzen.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem jeweiligen Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr 2010 (= 100).

Der aktuellste bundesdurchschnittliche Baupreisindex bezogen auf das Basisjahr 2010 liegt für den Bewertungstichtag zu Anfang des dritte Quartals 2021 bei extrapolierten 127,0 Punkten.

Besonders zu veranschlagende Bauteile (BBT)

Die beiden Kelleraußentreppen sowie die Dachaufbauten werden als besonders zu veranschlagende Bauteile mit 34.000,- € angesetzt.

Besondere Einrichtungen (BBE)

Die besonderen Einrichtungen werden üblicherweise einzeln erfasst, und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Bei dem Objekt wurde der Kachelofen mit 3.500,- € als besondere Einrichtung festgestellt.

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellkosten - einschließlich der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen - bestimmt.

In den NHK 2010 wurden die allgemein anerkannten BNK für Wohngebäude mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsniveau mit 17% bereits berücksichtigt.

Außenanlage (AA)

Sie beziehen sich insbesondere auf den Anteil der Versorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Wege und Plätze, den Bewuchs und die Einfriedung. Unter Berücksichtigung der aufwendig gestalteten Gartenanlage mit Schwimmbad wurden diese auf pauschal 10 % vom Gebäudewert geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen. Die Gesamtnutzungsdauer wird zwischen 70 - 80 Jahre angegeben. Aufgrund der – abgesehen vom Keller - soliden Bausubstanz wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird üblicherweise ermittelt aus der "üblichen Gesamtnutzungsdauer" abzüglich dem "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag".

Das Objekt wurde 1995 errichtet, so dass die RND (verblieben Restnutzungsdauer) ca. 49 Jahre beträgt. Erneuerungen wurden nicht getätigt, so dass eine weitere modifizierte Restnutzungsdauer nicht angesetzt werden kann.

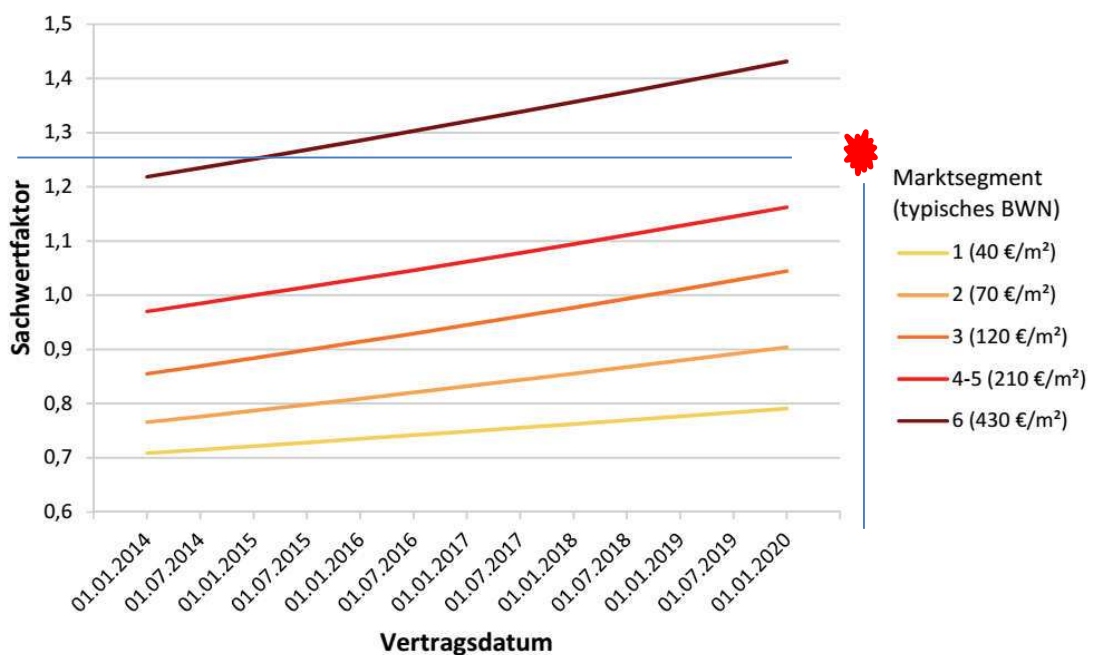
Alterswertminderung (Afa)

Die Alterswertminderung der Gebäude ist nach § 23 Satz 2 ImmoWertV gleichmäßig, also linear durchzuführen.

Danach beträgt die Alterswertminderung für die bewertete Immobilie mit einem Verhältnis von fiktivem Gebäudealter zu Gesamtnutzungsdauer = 21 / 75 Jahre => 37,5 %.

Sachwertfaktor (§14 Abs. 2 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen (siehe § 21 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss des Rhein-Pfalz-Kreises hatte bislang keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt. Nun mit Abbs. 3.1.-1 aus dem neuesten Grundstücksmarktbericht [3] kommen die Gutachterausschüsse zu der Erkenntnis, dass für derartige Objekte in guter Lage (Bodenwert mit 290 €/qm) derzeit ein Sachwert-Marktanpassungsfaktor von 1,25 als angemessen erachtet wird.



- G 2021 - 24 - 01 - Forderung -

■■■■/./■■■■

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Aufgrund des Wasserschadens sind die notwendigen Sanierungsaufwendungen zur Abdichtung des Kellers Aufwendungen i.H.v. 135.000,- € anzusetzen.

Darin erfasst sind die Aufwendungen für eine Innenabdichtung der Kellerräume, jedoch ohne eine Instandsetzung der Einliegerwohnung zu Wohnzwecken. Nähere Erläuterungen siehe Ziffer 7 dieses Gutachtens.

8.4.5. Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren

Gebäudesachwert insgesamt		1.031.596 €
Alterswertminderung	34,7%	-357.964 €
	GND [Jahre]	75
	RND [Jahre]	49
vorläufiger Zeitwert des Gebäudes		673.632 €
Außenanlagen anteilig vom Gebäudewert	10%	67.363 €
Gebäudezeitwert incl. Außenanlagen		740.995 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		313.300 €
vorläufiger Sachwert		1.054.295 €
Sachwertfaktor = Marktanpassungsfaktor	1,25	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstückes		1.317.869 €
Sachmängelbewertung		-135.000 €
Sachwert des Objektes	rd.	1.183.000 €

9 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstückes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Dieser wurde mit 1.183.000 € festgestellt. Nach dem Ertragswertverfahren wurden 1.197.000,- € festgestellt.

Die beiden Werte korrelieren relativ gut. Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstückes wird zum Wertermittlungstichtag 16. September 2021 auf rund 1.190.000 € geschätzt.

10 Zusammenfassung

Gemäß **Beweisbeschluss des AG Frankenthal im Verfahren 5 K 21/15 vom 06.07.2021** in Verbindung mit den Beschlüssen vom 03.08.2021 und 07.09.2021 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft sollte der aktuelle Verkehrswert unter Berücksichtigung der bestehenden Baumängel ermittelt werden.

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wurde zum Stichtag 16.09.2021 auf 1.190.000,- € bestimmt.

Anmerkung:

Hiermit versichere ich, dass das Gutachten auf der Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen, aus der Kenntnis des Immobilienmarktes Rhein-Pfalz, der markt- und ortsüblichen Kalkulationsansätze sowie eigener Einschätzungen für Mangelbeseitigungsaufwendungen nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt wurde.

Heidelberg, den 23.09.2021