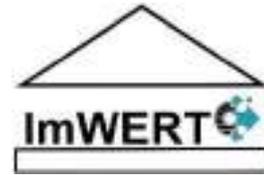


# Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger,  
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten  
Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen  
Buchstellen und Sachverständigen e.V. sowie  
Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Frankenthal  
Bahnhofstraße 33

**67227 Frankenthal**

KA: 0721 - 17 02 80 18  
HD: 06221 - 6 47 81 14  
SP: 06232 - 6 78 44 57  
NW: 06321 - 48 08 09  
Fax: 06321 - 48 09 06  
eMail: [info@imwert.de](mailto:info@imwert.de)  
Internet: [www.imwert.de](http://www.imwert.de)

**Firmensitz:**  
Hauberallee 12  
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 3. Januar 2024  
Az.: 23AG-FT5K21/23

## GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
Zwangsversteigerungssache **5 K 21/23**

Versteigerungsobjekt,  
eingetragen im Grundbuch von Beindersheim Blatt 1069,  
BV 1, Gemarkung Beindersheim, Flurstück 456/24, Hof- und Gebäudefläche,  
Stettiner Straße 30, 306 m<sup>2</sup>



Straßenansicht

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag  
14.12.2023 ermittelt mit rund

**180.000,00 €.**

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4/5

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 47 Seiten.  
Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.  
Für das AG Frankenthal/Pfalz wurde eine inhaltsgleiche CD erstellt sowie ein Beiblatt mit  
Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwal-  
tung.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Doppelhaushälfte .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (mit Fotos) .....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenangabe .....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	21
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	21
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	21
3.2.5.1	Innenansicht (mit Fotos) .....	21
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	27
3.3	Garage .....	27
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Ansicht (mit Fotos) .....	27
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>29</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	29
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	29
4.3	Bodenwertermittlung .....	30
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	31
4.4	Sachwertermittlung .....	32
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	32
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	32
4.5	Sachwertberechnung .....	34
4.5.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	35
4.6	Ertragswertermittlung .....	40
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	40
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	40
4.7	Ertragswertberechnung .....	42
4.7.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	43
<b>5</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II</b> .....	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung</b> .....	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....	<b>47</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	47
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	47

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit Garage
Objektadresse:	Stettiner Straße 30 67259 Beindersheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Beindersheim, Blatt 1069, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Beindersheim, Flurstück 456/24, zu bewertende Fläche 306 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Frankenthal, Bahnhofstr. 33, 67227 Frankenthal vom 15.11.2023 soll ein schriftliches Sachverständigengutachten erstellt werden.
Wertermittlungstichtag:	14.12.2023
Qualitätstichtag:	14.12.2023
Ortsbesichtigung:	14.12.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei eingeschränkt in Augenschein genommen werden.</p> <p>Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kinderzimmer und Balkon im OG</li><li>• Dach mit Studio und Speicher</li><li>• Kellerräume.</li></ul> <p><b>Hinweis</b> Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und ggf. Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Miteigentümer und der Sachverständige

Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück soweit ersichtlich nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug.</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Mietdaten</li><li>• Auskunft Baurecht</li><li>• Auskunft Baulasten</li><li>• Auskunft Altlasten</li><li>• Auskunft Bodenrichtwert</li><li>• Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Expertengremiums für Immobilienwerte</li><li>• Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop</li><li>• Örtliche Feststellungen.</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

#### **Anmerkung zur Wohnfläche / Unterlagen:**

Die Wohnfläche wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrisse sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß konnte nicht vorgenommen werden. Die uns vorgelegten Unterlagen wurden vom Bauarchiv zur Verfügung gestellt.

Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen korrekt sind.

#### **Hinweis zum Gebäude:**

Das Grundstück konnte am Ortstermin nur eingeschränkt besichtigt werden (teils zugestellt und versperrt). Die Gebäude wurden augenscheinlich nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet. Zahlreiche Gewerke erscheinen überaltert, abgenutzt oder schadhaft. Es ist davon auszugehen, dass sich das Gebäude im Spannungsfeld zwischen umfassender Renovierung mit Moderierung und nahezu einer Kernsanierung befindet (siehe auch gedämpfte Marktanpassung). Der unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigte Abschlag ist nur für die notwendigsten (substanz erhaltenen) Reparaturen ausreichend. Es ist einem potenziellen Kaufinteressenten zwingend zu empfehlen, sich mit den vorstehenden Besonderheiten weiter auseinanderzusetzen, um ergänzend zu diesem Gutachten eine eigene, den individuellen Bedürfnissen angepassten Kostenkalkulation zu erstellen. Ergänzend zum Kaufpreis/Gutachten sind weitere erhebliche Folgekosten und ggf. Eigenleistung mitzubedenken.

#### **Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:**

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGM 2023) veröffentlichten Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Beindersheim (ca. 3.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankenthal ca. 3,5 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 71 km
	<u>Bundesstraßen:</u> B 9 ca. 5,5 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 6/A 61 Kreuz Frankenthal ca. 1,5 km
	<u>Bahnhof:</u> HBF Frankenthal/Pfalz ca. 4 km
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 74 km



Regionalkarte

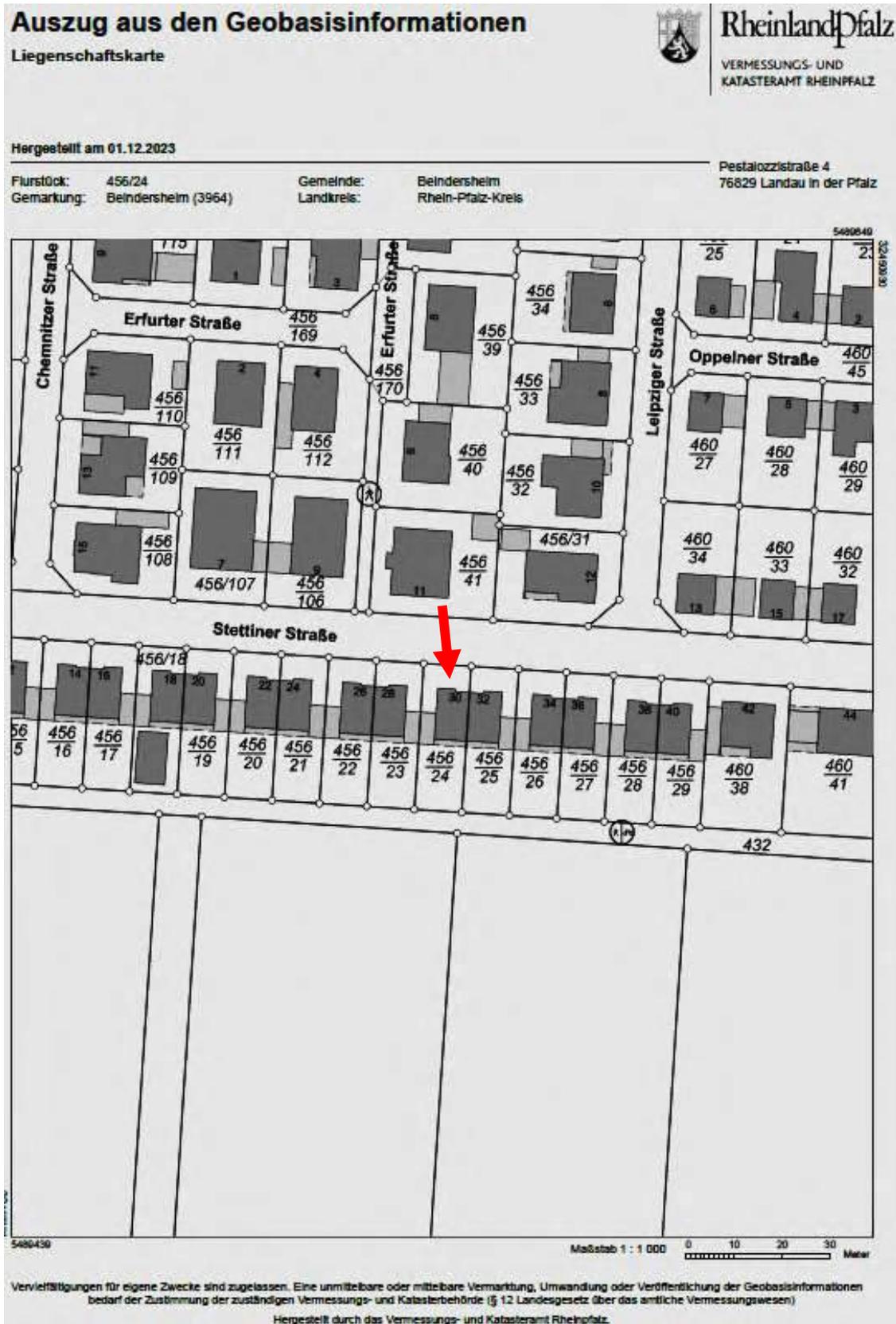
## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, I – II geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben



Straßenkarte

## 2.2 Gestalt und Form



Quelle: [www.vermkv.rlp.de](http://www.vermkv.rlp.de)

Lageplan (nicht Maßstäblich)

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeit vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.11.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Beindersheim, Blatt 1069 folgende Eintragungen:  Pos. 1: Dienstbarkeit (für Hochspannungsfreileitung) Pos. 2-3: gelöscht Pos. 4: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung soweit möglich geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

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

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei unterstellt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden 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 gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Doppelhaushälfte

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (mit Fotos)

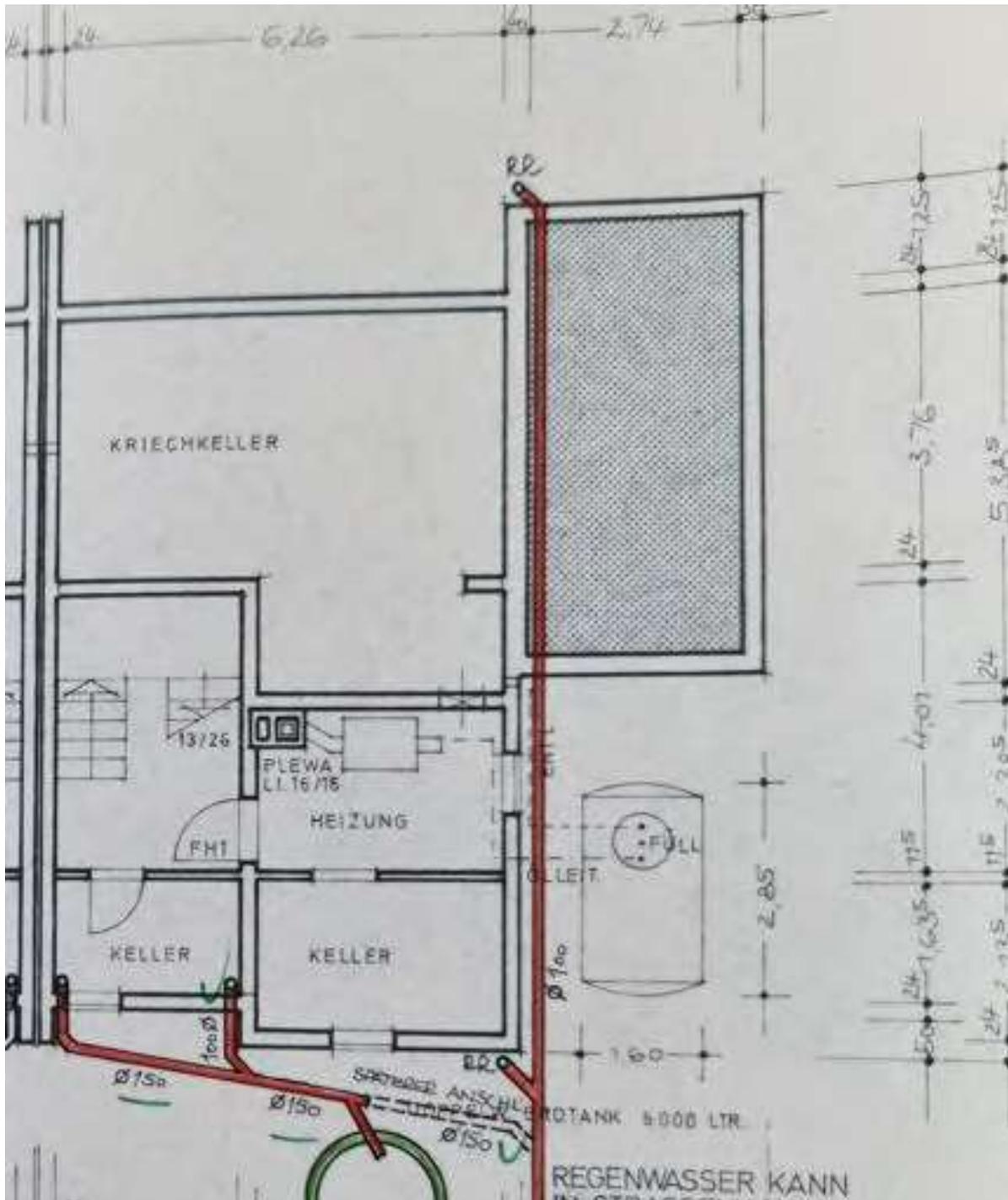
Gebäudeart:	Doppelhaushälfte; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach
Baujahr:	1971 (gemäß Bauakte 1970 – 1971)
Außenansicht:	siehe Fotos



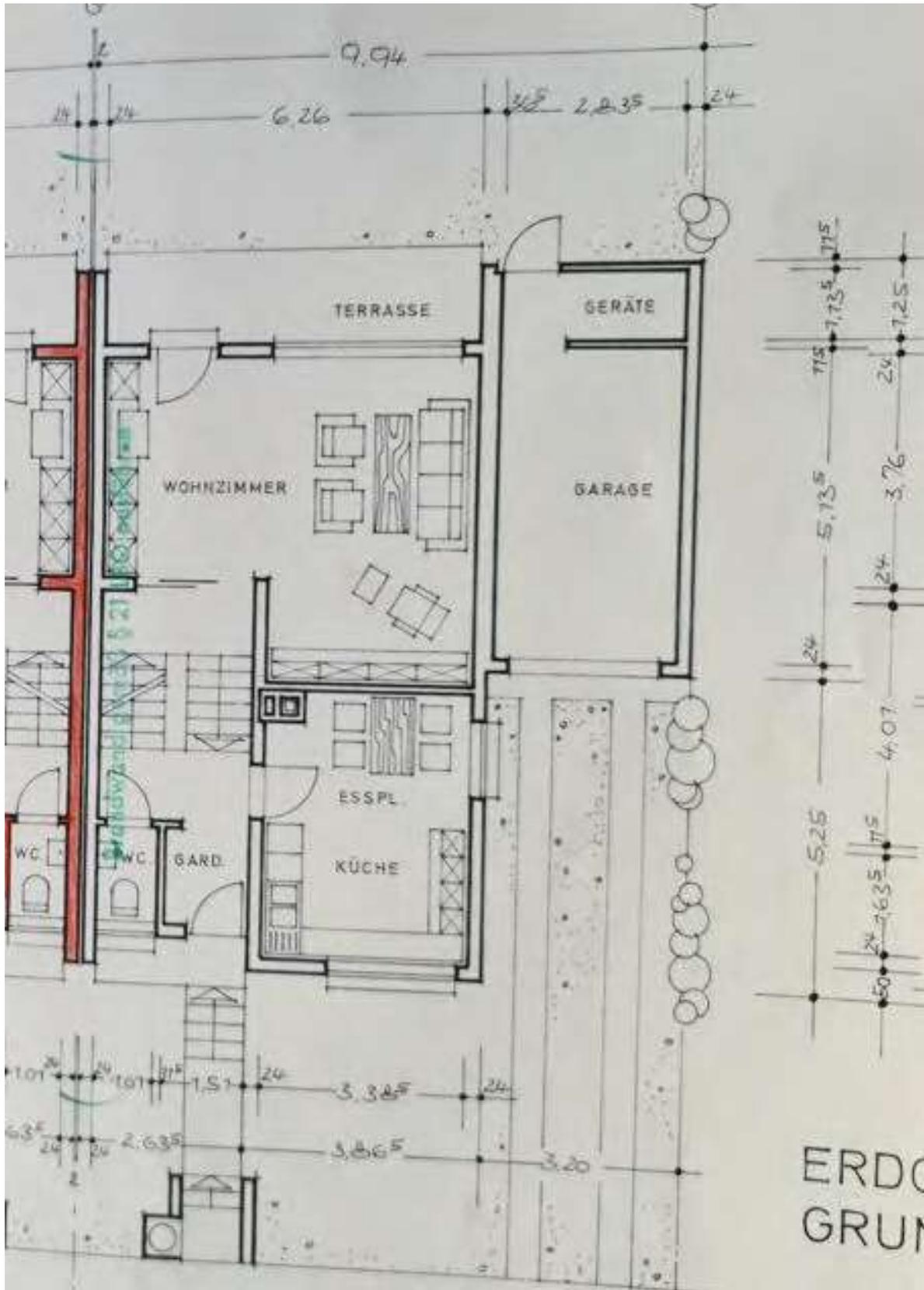


### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Flächenangabe

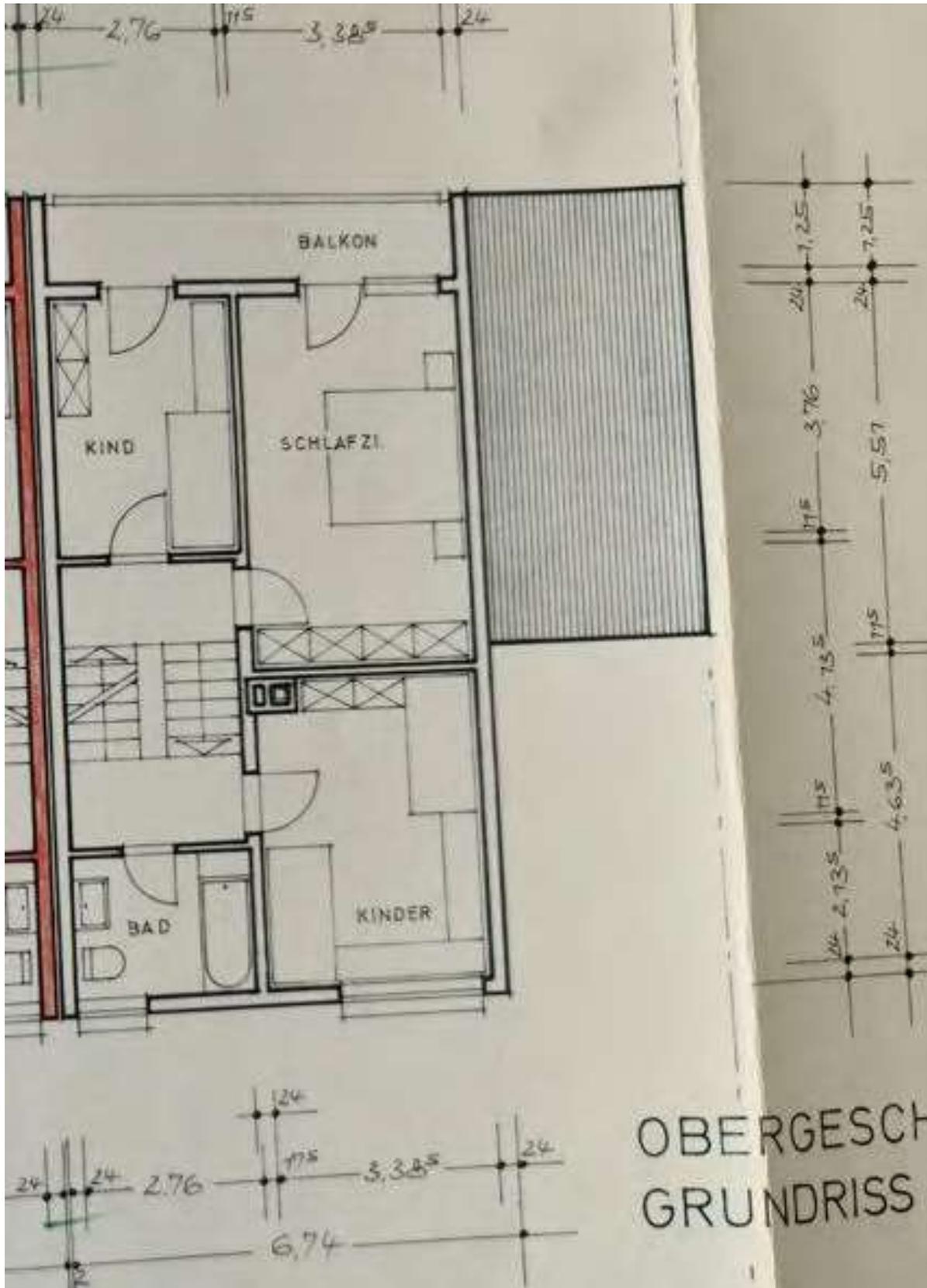
#### Kellergeschoss:



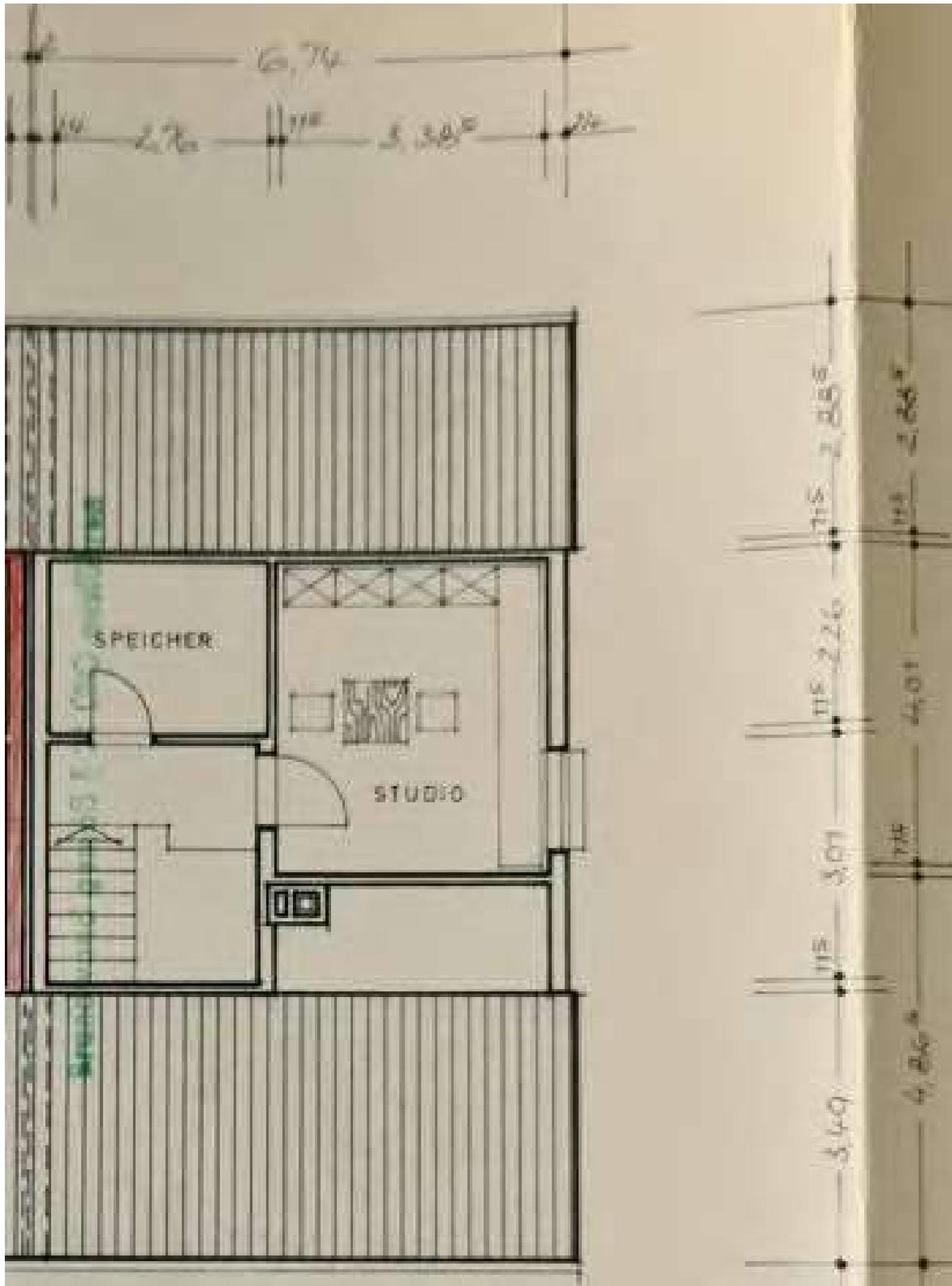
Erdgeschoss:



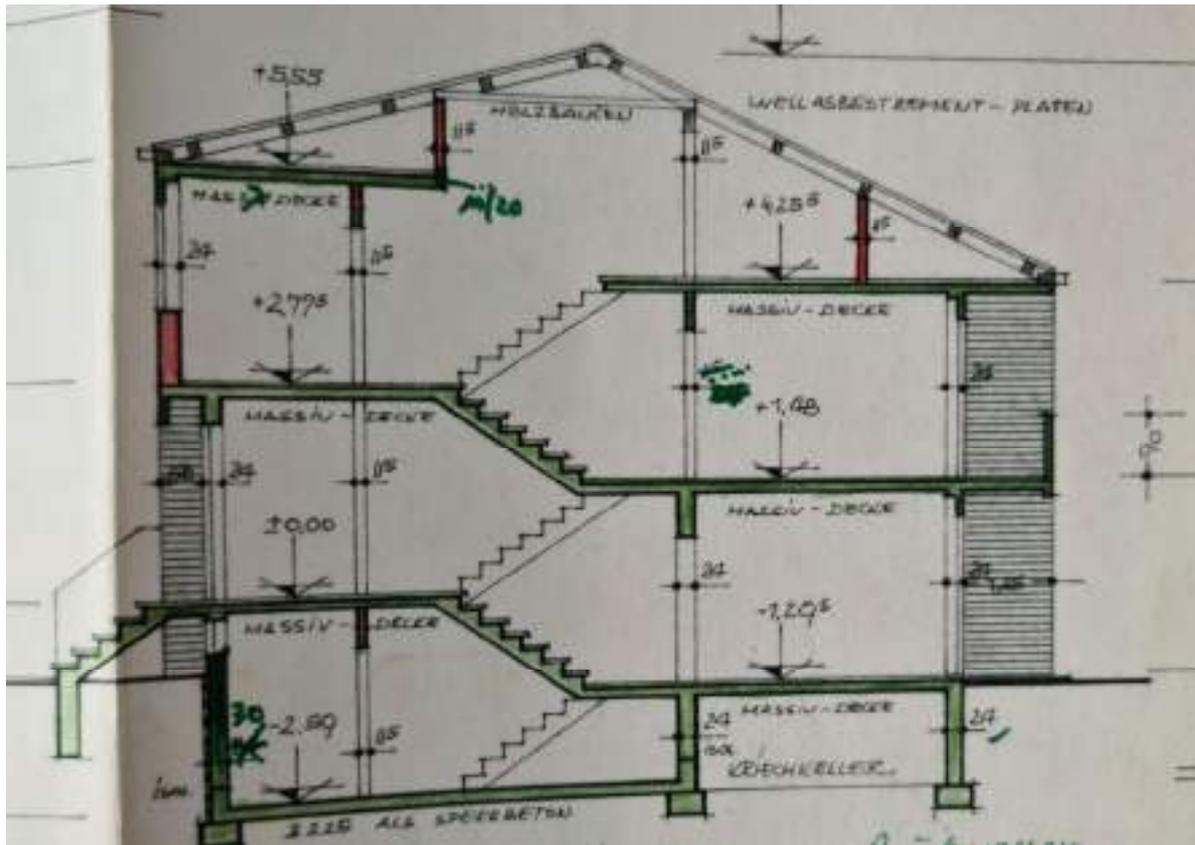
Obergeschoss:



Dachgeschoss:



Schnitt:



Flächenangaben (nach Bauakte):

Kinderzimmer				10,90 qm
Neubau einer 3-seitig freistehenden Doppelhaushälfte mit				
Garage und Halbunterkellerung.	3,385 x 4,35	=	15,69 qm	
Bod und WC	2,765 x 2,135	=	5,90 qm	
<u>Wohnhaus Variante I</u>				
<u>Wohnflächenberechnung nach DIN 283</u>				
Flur - Podest	2,635 x 1,30	=	3,43 qm	
<u>Erdgeschoß:</u>	3,385 x 2,51	=	8,50 qm	
	+ 3,385 x 1,50x1/2	=	2,54 qm	
Diele mit Treppe und Garderobe:	1,51 x 1,75	=	2,64 qm	
	+ 2,635 x 4,01	=	10,57 qm	
WC:	1,01 x 1,635	=	1,65 qm	
Küche und Eßplatz:	3,385 x 4,635	=	15,69 qm	
Wohnzimmer:	6,26 x 3,76	=	23,54 qm	
	+ 3,385 x 1,75	=	5,92 qm	
				118,73 qm
<u>Obergeschoß:</u>				
Schlafzimmer	3,385 x 5,51	=	18,65 qm	
Kinderzimmer	2,76 x 3,76	=	10,38 qm	
Treppenaufgang	2,635 x 4,135	=	10,90 qm	
Kinderzimmer	3,385 x 4,635	=	15,69 qm	
Bod und WC	2,765 x 2,135	=	5,90 qm	
				6,24 qm
				8,07 qm
<u>Dachgeschoß:</u>	3,385 x 2,135	=	7,23 qm	
Flur - Podest	2,635 x 1,30	=	3,43 qm	
Gästezimmer oder m Studio	3,385 x 2,51	=	8,50 qm	
	+ 3,385 x 1,50x1/2	=	2,54 qm	
				136,00 qm
				4,08 qm
				131,92 qm
				13,19 qm
				118,73 qm
dazu Balkon im OG.: 6,26 x 1,125 x 1/2		=	3,52 qm	
				<u>122,25 qm</u>
				<u>reine Wohnfläche:</u>
<u>Nebenzimmer:</u>				
Speicher	2,76 x 2,26	=	6,24 qm	
Heizung	3,385 x 2,385	=	8,07 qm	
Keller	3,385 x 2,135	=	7,23 qm	
Vorratskeller	2,635 x 1,76	=	4,64 qm	
Garage	2,97 x 5,01	=	14,88 qm	
Geräteraum	2,97 x 1,125	=	3,34 qm	

Hinweis: Die Wohn- Nutzfläche kann von der vorstehenden Berechnung abweichen. Die Terrasse ist vorstehend nicht berücksichtigt. Weiter ist es unklar, ob das Studio und der Speicher wohnlich nutzbar sind (Risiko).

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Fertigteile
Geschossdecken:	Massivdecke oder Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Massivkonstruktion mit Stufen aus Kunststein
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Holzdach
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Wellplatten (vermutlich asbestbelastet)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahresgemäße Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Innenansicht (mit Fotos)

Bodenbeläge:	Textilbelag, Fliesen (soweit ersichtlich)
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten (o. ä) mit Anstrich

Fenster:	Fenster zumeist mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	baujahresgemäße Wasser- und Abwasserinstallation
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch











### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Marktanpassung und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand (Haus & Garage) ist unbefriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau, Schäden und allgemeiner Renovierungsbedarf.

## 3.3 Garage

### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Ansicht (mit Fotos)

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	1971 (gemäß Bauakte 1970 – 1971)
Ansicht:	





## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einer **Doppelhaushälfte mit Garage** bebaute Grundstück in **67259 Beindersheim, Stettiner Straße 30** zum **Wertermittlungsstichtag 14.12.2023** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beindersheim	1069	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Beindersheim	456/24	306 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 Wertermittlungsstichtag.

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **380,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	450 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	306 m <sup>2</sup>



Auskunft Bodenrichtwert