

**Kein Original  
Gutachten!**

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

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



öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken



Mitglied im Landesverband  
Rheinland-Pfalz/Saar  
offiziell bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken e.V.

Mitglied im Landesverband  
Rheinland-Pfalz/Saar

Büro Geiselberg

Im Eck 3

67715 Geiselberg

Telefon: 06307 / 59 89 000  
Telefax: 06307 / 59 89 009

[www.ingenieurbuero-druck.de](http://www.ingenieurbuero-druck.de)  
[buero@ingenieurbuero-druck.de](mailto:buero@ingenieurbuero-druck.de)

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

Amtsgericht Kaiserslautern  
Bahnhofstraße 24  
67655 Kaiserslautern

Geiselberg den, 15.04.2024

## Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

**5 K 97/23**

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 ZVG (i.S.d. § 194 BauGB)  
für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 66851 Linden, Hintere Weiherstraße 11**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
18.03.2024 ermittelt mit

**rd. 120.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. Anlagen.

## Inhaltsverzeichnis

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

5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
5.4.3	Sachwertberechnung .....	20
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	21
5.5	Ertragswertermittlung .....	27
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	29
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	30
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>32</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>34</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	34
7.3	Verwendete fachspezifische Software.....	34
<b>8</b>	<b>Grundrisse, Schnitte, Ansichten .....</b>	<b>35</b>
8.1	Kellergeschoss.....	35
8.2	Erdgeschoss.....	36
8.3	Schnitt .....	37
8.4	Ost-Ansicht.....	38
8.5	Nord-Ansicht.....	39
8.6	West-Ansicht.....	40
8.7	Süd-Ansicht.....	41
<b>9</b>	<b>Berechnung der Wohnfläche &amp; der Brutto-Grundfläche .....</b>	<b>42</b>
9.1	Wohnflächenberechnung .....	42
9.2	Berechnung Brutto-Grundfläche .....	43
<b>10</b>	<b>Bilder .....</b>	<b>44</b>
<b>11</b>	<b>Liegenschaftskarte .....</b>	<b>47</b>

## 1 Zusammenfassung

### 1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut ist. Dieses liegt in einer starken Hanglage und ist von der Straße aus über eine steile schmale Treppe zugänglich.

Das Gebäude konnte von innen und außen besichtigt werden.

Das freistehende zweigeschossige Gebäude wurde laut den vorliegenden Plänen um 1967 erbaut. Es ist teilweise in den Hang gebaut, sodass sich dadurch im Erdgeschoss 2 Kellerräume und 2 Hobbyräume sowie das Bad befinden. Über das Treppenhaus erreicht man das Obergeschoss. Hier befindet sich die Küche, das Wohnzimmer mit einer Terrasse sowie zwei weitere Zimmer. Über eine Dachluke ist das Dachgeschoss (Speicher) erreichbar.

Das Gebäude ist verputzt und gestrichen, die Vorder- und Rückseite des Gebäudes ist verkleidet.

Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden nach Auskunft am Ortstermin in den 80igern erneuert. Die Haustür besteht aus Metall mit Lichtausschnitten.

Das Haus wurde über eine Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 1980) beheizt.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist befriedigend.

Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage ohne Garagentor mit Satteldach, welche zur Straße ebenerdig liegt.

**Die Dachrinne der Garage ragt auf einer Breite von 5 Metern um 15 Zentimeter auf das Flurstück 2131/6.**

**Dieser Überbau ist durch eine Grunddienstbarkeit geregelt.**

**Auch für die Gasleitung und die Telekomunikationsleitung ist eine Grunddienstbarkeit vorhanden.**

### 1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	Laut vorliegenden Unterlagen um 1967
Nutzung/Mieter:	Das Objekt steht leer.
Mängel/Schäden/Besonderheiten:	Feuchtigkeit an den Außenwänden im Erdgeschoss (erdberührte Bauteile)
Stichtag der Wertermittlung	18.03.2024
Grundstücksfläche:	432 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	100 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2024)
Wohnfläche:	rd. 107 m <sup>2</sup> (wohnwertabhängig)
Ertragswert	rd.123.000. €
Sachwert	rd.122.000 €
Verkehrswert	rd.120.000 €
Rechte und Belastungen	Herrschvermerk vorhanden

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Garage
Objektadresse:	Hintere Weiherstraße 11 66851 Linden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Linden, Blatt 1260, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Linden, Flurstück 2131/5, zu bewertende Fläche 432 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern
	Auftrag vom 14.02.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Antragstellerin und Antragsgegner in Erbgemeinschaft
Sonstige Beteiligte:	Prozessbevollmächtigter

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Das Gutachten dient dem Auftraggeber zur Vorbereitung des Gerichtstermins.
Wertermittlungsstichtag:	18.03.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.03.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	18.03.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

#### Hinweis

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

Der Antragsgegner, die Antragsstellerin nebst Begleitung sowie die Sachverständige

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Auskunft zum Bauplanungsrecht
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft zur Beitrags- & Abgabensituation

Teilnehmer am Ortstermin:

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gebäude in Hanglage ist tlw. in den Hang gebaut. Im Erdgeschoss befinden sich dadurch 2 Kellerräume und 2 Hobbyräume.

Das Bewertungsobjekt ist von der Straße aus über eine steile schmale Treppe aus zugänglich.

**Die Dachrinne der Garage ragt auf einer Breite von 5 Metern um 15 Zentimeter auf das Flurstück 2131/6.**  
**Dieser Überbau ist durch eine Grunddienstbarkeit geregelt.**

**Auch für die Gasleitung und die Telekomunikationsleitung ist eine Grunddienstbarkeit vorhanden.**

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	<p>Linden (ca. 1111 Einwohner)            Die Gemeinde liegt am Rand des Pfälzerwaldes, der in diesem Bereich nach Westen in die Sickinger Höhe übergeht. Zu Linden gehören zusätzlich die Wohnplätze Ländler-Hof, Lindener Mühle und Weiherhof.[2] Nachbargemeinden sind – im Uhrzeigersinn – Queidersbach, Krickenbach, Schopp, Horbach und Weselberg.            Quelle: Wikipedia</p>
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u>            Kaiserslautern ca. 17 km entfernt, Landstuhl ca. 13 km entfernt</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u>            Mainz (ca. 111 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u>            B 270 (ca. 6 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u>            A62 (ca. 10 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u>            Schopp (ca. 7 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u>            Frankfurt am Main (ca. 140 km entfernt)</p>

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs; Schulen und Ärzte; tlw. im 4 km entfernten Queidersbach vorhanden öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 600 m entfernt; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 12 km entfernt in Landstuhl mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<p><u>Straßenfront:</u>            ca. 6 m;</p> <p><u>mittlere Tiefe:</u>            ca. 30 m;</p>
-------------------	--

Grundstücksgröße:  
insgesamt 432,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut  
schlechte Park und Wendemöglichkeit

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-  
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
Bauwirtschaftsgarage

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-  
scheinlich ersichtlich):

Nach Auskunft am Ortstermin hängt der Dachüberstand über die  
Grundstücksgrenze.

Annahme, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  
es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informa-  
tionen vor

Altlasten:

Beim Ortstermin waren keine Hinweise auf Altlasten erkennbar  
Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.  
In diesem Gutachten wird von einem Altlastenfreien Grundstück  
ausgegangen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und  
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-  
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber-  
hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen  
wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug  
vom 27.11.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Linden, Blatt

1260 folgende Eintragung:

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungs-  
recht) für die Pfalzwerke Aktiengesellschaft

Anmerkung:

Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet  
sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es  
wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer  
Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder  
beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufsprei-  
ses ausgeglichen werden.

## Herrschvermerke:

## Grunddienstbarkeit (überbaurecht) an dem Flurstück Nr. 2131/6

## Grunddienstbarkeit (Gas- & Kommunikationsleitungsrecht) an dem Flurstück Nr. 2131/6

Die **haben auf dem Grundstück**  
**Fl.St. 2116/5 der Gemarkung Linden eine Garage errichtet, deren**  
**Dachrinne auf einer Breite von fünf Metern um 15 Zentimeter auf das**  
**Grundstück Fl.St. 2116/6 der Gemarkung Linden herüber ragt.**

bestellt als zukünftiger Eigentümer des  
Grundstücks Fl.St. 2131/6 der Gemarkung Linden – dienendes  
Grundstück – zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grund-  
stücks Fl.St. 2131/5 der Gemarkung Linden – herrschendes Grund-  
stück

## Grunddienstbarkeit

### folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist befugt die an der Grundstücksgrenze des herrschenden Grundstücks zum dienenden Grundstück gelegene, in Natur vorhandene, Garage ohne

Einhaltung eines Grenzabstands zu haben und das dienende Grundstück insoweit zu überbauen.

Erforderlichenfalls ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt, die Garage zu erneuern. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, das dienende Grundstück zu diesem Zweck zu betreten sowie betreten zu lassen.

2. Ferner verlaufen nach Angabe der Beteiligten die Versorgungsleitungen des auf dem Grundstück Fl.St. 2131/5 der Gemarkung Linden befindlichen Anwesens für Gas und Telekommunikation durch das Grundstück Fl.St. 2131/6 der Gemarkung Linden und durch das Haus, welches sich auf dem Grundstück Fl.St. 2131/6 der Gemarkung Linden befindet.

bestellt als zukünftiger Eigentümer des Grundstücks Fl.St. 2131/6 der Gemarkung Linden – dienendes Grundstück – zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.St. 2131/5 der Gemarkung Linden – herrschendes Grundstück – eine

## Grunddienstbarkeit

## folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist berechtigt, die unter der Grundstücksoberfläche des dienenden Grundstücks sowie durch das Haus, welches sich auf dem dienenden Grundstück befindet, verlaufende, in Natur vorhandene Gasleitung sowie das in Natur vorhandene Telekommunikationsleitung zu haben, zu unterhalten und erforderlichenfalls zu erneuern und zu diesem Zweck das dienende Grundstück zu betreten und zu befahren sowie betreten und befahren zu lassen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat alles zu unterlassen, was den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnte.

3. Für den Inhalt der Dienstbarkeiten ist ausschließlich der in Natur vorhandene Zustand maßgebend.

### nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen

(z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.  
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

In der Liegenschaftskarte waren keine Baulasten eingetragen.  
Eine Einsicht in das Baulastenkataster wurde auf Grund dessen nicht vorgenommen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Innenbereichssatzung:

nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre:

nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren:

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

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Pläne aus der Bauakte durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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 beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

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

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt oder beruhen auf den Angaben am Ortstermin.

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.

Das Objekt ist leerstehend.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;  
zweigeschossig; (EG tlw. als Keller genutzt)  
ausgebautes Dachgeschoss;  
freistehend

Baujahr:

1967 nach der Bauakte

Modernisierung:

keine wesentlichen in den letzten 15 bis 20 Jahren

Flächen und Rauminhalte

Die Wohnfläche beträgt rd. 107 m<sup>2</sup>;  
die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 263 m<sup>2</sup>

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.  
Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht dem Baujahr.

Barrierefreiheit:

Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei.  
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

Außenansicht:

verklinkert, verputzt  
Sockel aus Beton  
Sockel aus Steinteppich

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Flur, 2 Kellerräume, 2 Hobbyräume, Bad

Obergeschoss:

Flur, Küche, 3 Zimmer, Terrasse

Dachgeschoss:

Speicher

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: nicht ersichtlich

Keller: Schwerbetonmauerwerk, 24 cm stark  
der Baubeschreibung nach

Umfassungswände: Bims -T Steinmauerwerk, 30 cm stark

Innenwände: Annahme: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbetonmassivdecke  
der Baubeschreibung nach

Treppen: dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt;

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Kunststein;  
Handlauf mit Kunststoffüberzug;  
einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton);

Dachflächen ungedämmt

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend

Heizung: Gas-Zentralheizung; Baujahr ca. 1980 / 198637000  
Flachheizkörper mit Thermostat-Regelung;

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Einfamilienhaus bzw. die einzelnen Ausstattungen der Räume werden in einer Ausstattungsbeschreibung zusammen beschrieben.

### 4.2.5.2 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten, Fliesenspiegel in der Küche Fliesen, halbhoch im Badezimmer
Deckenbekleidungen:	Nut- & Feder, Holzwerkstoff, Hartschaumplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung Nach Auskunft am Ortstermin in den 80igern erneuert
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus dem Baujahr einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

## 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	Feuchtigkeit an den Außenwänden im Erdgeschoss (erdberührte Bauteile)
wirtschaftliche Wertminderungen:	Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

## 4.3 Nebengebäude

Garage (Doppelgarage, massiv, Betonboden, ohne Tor, mit Satteldach als Abstellraum Nutzbar)

## 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Treppe

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66851 Linden, Hintere Weiherstraße 11 zum Wertermittlungstichtag 18.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Linden	1260	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Linden	-	2131/5	432 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsme thode, 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, beitrags rechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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

### 5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Wertermittlungsstichtag	100 €/m <sup>2</sup>	wird ermittelt
Entwicklungsstufe	01.01.2024	18.03.2024
Art der baulichen Nutzung	baureifes Land	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)
Bauweise	frei	frei
Grundstücksfläche (f)	offen	offen
	700 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung	
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>			= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 100,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.03.2024	×	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	100,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	432	×	1,05 1)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	II		×	1,00
Bauweise	offen	offen	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	105,00 €/m <sup>2</sup>
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	105,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche			×	432 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	45.360,00 €
			<b>rd.</b>	<b>45.400,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 insgesamt **45.400,00 €**.

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (Tabelle 4.5-12).

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	432,00	1,02
<b>Vergleichsobjekt</b>	700,00	0,97

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,05**

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### 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.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

### Außenanlagen

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

### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	620,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	263,00 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfassste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	163.060,00 €	21.825,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 18.03.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	292.040,46 €	39.088,57 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	292.040,46 €	39.088,57 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre	23 Jahre
• prozentual		71,25 %	61,67 %
• Faktor	x	0,2875	0,3833
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	83.961,63 €	14.982,65 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>98.944,28 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 3.957,77 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 102.902,05 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 45.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 148.302,05 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 0,96</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 142.369,97 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 20.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 122.369,97 €</b>
	<b>rd. 122.000,00 €</b>

## 5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Herstellungskosten

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

### Ausstattungsstandardtabelle

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

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

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

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5			
insgesamt	100,0 %	26,0 %	63,0 %	11,0 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	

Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Aufgrund der verschiedenen Gebäudetypen wird das Gebäude aufgeteilt in**

**Gebäudeteil 1** (KG, EG, nicht ausgebautes DG)

und in

**Gebäudeteil 2** (EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG)

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	26,0	141,70
2	605,00	63,0	381,15
3	695,00	11,0	76,45
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 599,30
gewogener Standard = 1,9			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 599,30 €/m<sup>2</sup> BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• fehlender Kniestock	×	0,980
<b>NHK 2010 für den Gebäudeteil 1</b>	=	587,31 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	587,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardsanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	620,00	26,0	161,20
2	690,00	63,0	434,70
3	790,00	11,0	86,90
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 682,80
gewogener Standard = 1,9			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 682,80 €/m<sup>2</sup> BGF  
 sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren  
 • fehlender Kniestock  
 NHK 2010 für den Gebäudeteil 2  $\times 0,980 = 669,14 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$   
 rd. 669,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m <sup>2</sup> ]	NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
Gebäudeteil 1	587,00	157,80	352,20
Gebäudeteil 2	669,00	105,20	267,60
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =			620,00

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

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

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

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

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

$$\begin{aligned} &= 485,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd.} & 485,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

**Baupreisindex**

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

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (98.944,28 €)	3.957,77 €
Summe	3.957,77 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1967 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1967 = 57$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 57 Jahre =) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 1996 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Die Garage teilt das Schicksal des Hauses.

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

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

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

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

Die Anpassung des Oberen Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2023 wurde mit 0,05 berücksichtigt. Die Anpassung vom 01.01.2023 auf den Stichtag wird mit dem Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts vorgenommen.

Die Anpassung beträgt = - 0,17

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

Danach liegt der Sachwertfaktor zwischen 1,13 und 1,39 im Mittel bei 1,26.

Es wird der untere Wert von (1,13 - 0,17) = 0,96 angesetzt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem

Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertminderung "energetischer Zustand"</li> <li>• Wertminderung "Herstellung der Vermietbarkeit"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-15.000,00 €</li> <li>-5.000,00 €</li> </ul>	
Summe		-20.000,00 €

### Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Auf Grund der Diskussion über den Austausch der Heizung und Dämmung des Gebäudes geht ein potenzieller Käufer von Mehrkosten beim Umbau aus. Diesem Umstand wird durch eine Wertminderung berücksichtigt.

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

### 5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es

umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Bäumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	107,00	2,00	5,50	588,50	7.062,00
Garage		Garage			30,00	60,00	720,00
Summe			107,00	2,00		648,50	7.782,00

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **7.782,00 €**

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

**jährlicher Reinertrag** **1.535,01 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

**2,00 % von 45.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **908,00 €**

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

bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **18,292**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

**vorläufiger Ertragswert** **97.660,81 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **45.400,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **143.060,81 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **0,00 €**

**Ertragswert** **143.060,81 €**

**Ertragswert** **20.000,00 €**

**Ertragswert** **123.060,81 €**

**Ertragswert** **rd. 123.000,00 €**

**Ertragswert** **123.000,00 €**

## 5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	1 Whg. × 351,00 € 1 Gar. × 46,00 €	351,00 € 46,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	63,65 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup> 1 Gar. × 104,00 €	878,37 € 104,00 €
Mitausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		155,64 €
Summe			1.535,01 €

## Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt.

Anwendungsfunktion für das Marktsegment 2-6:

$$p = a + b * WF + c * \ln(\text{rel. RND}) + d * \text{Vertragsdatum}$$

Die Anpassung des Oberen Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2023 wurde berücksichtigt, wonach keine Änderung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt ist.

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 1,31 und 2,57 im Mittel bei 1,94

Es wird der gerundete Mittelwert angesetzt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Gesamtnutzungsdauer

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

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

## Restnutzungsdauer

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

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertminderung "energetischer Zustand"</li> <li>• Wertminderung "Herstellung der Vermietbarkeit"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-15.000,00 €</li> <li>-5.000,00 €</li> </ul>
Summe	-20.000,00 €

## Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Auf Grund der Diskussion über den Austausch der Heizung und Dämmung des Gebäudes geht ein potentieller Käufer von Mehrkosten beim Umbau aus. Diesem Umstand wird durch eine Wertminderung berücksichtigt.

## 6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **122.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **123.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

66851 Linden, Hintere Weiherstraße 11

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Linden	1260	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linden	-	2131/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2024 mit

**rd. 120.000 €**

in Worten: **einhundertzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Geiselberg, den 15. April 2024

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

**Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,000 EUR begrenzt.

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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBauO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

### 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

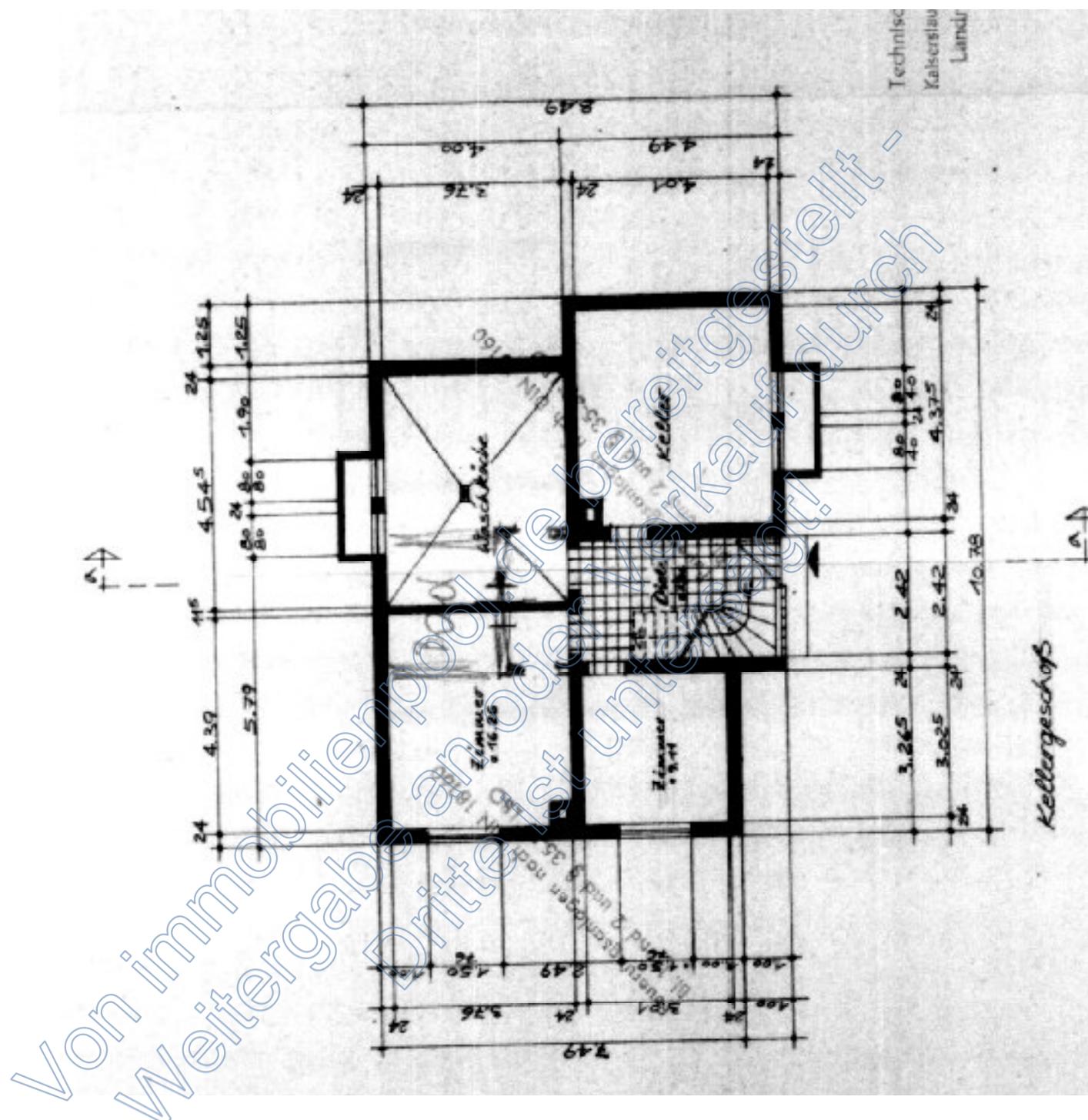
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Kleiber – digital
- [6] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### 7.3 Verwendete fachspezifische Software

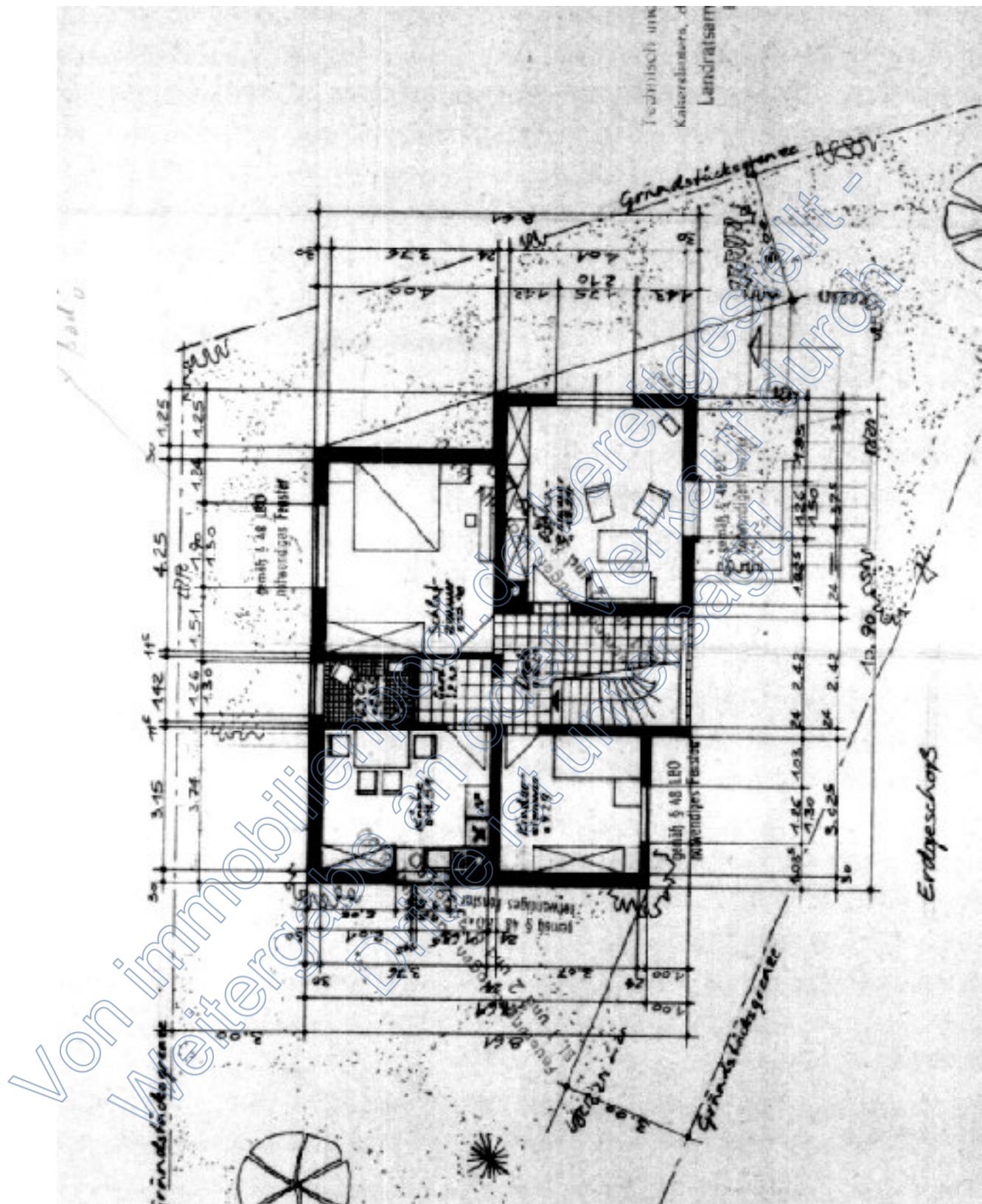
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.02.2024) erstellt.

## 8 Grundrisse, Schnitte, Ansichten

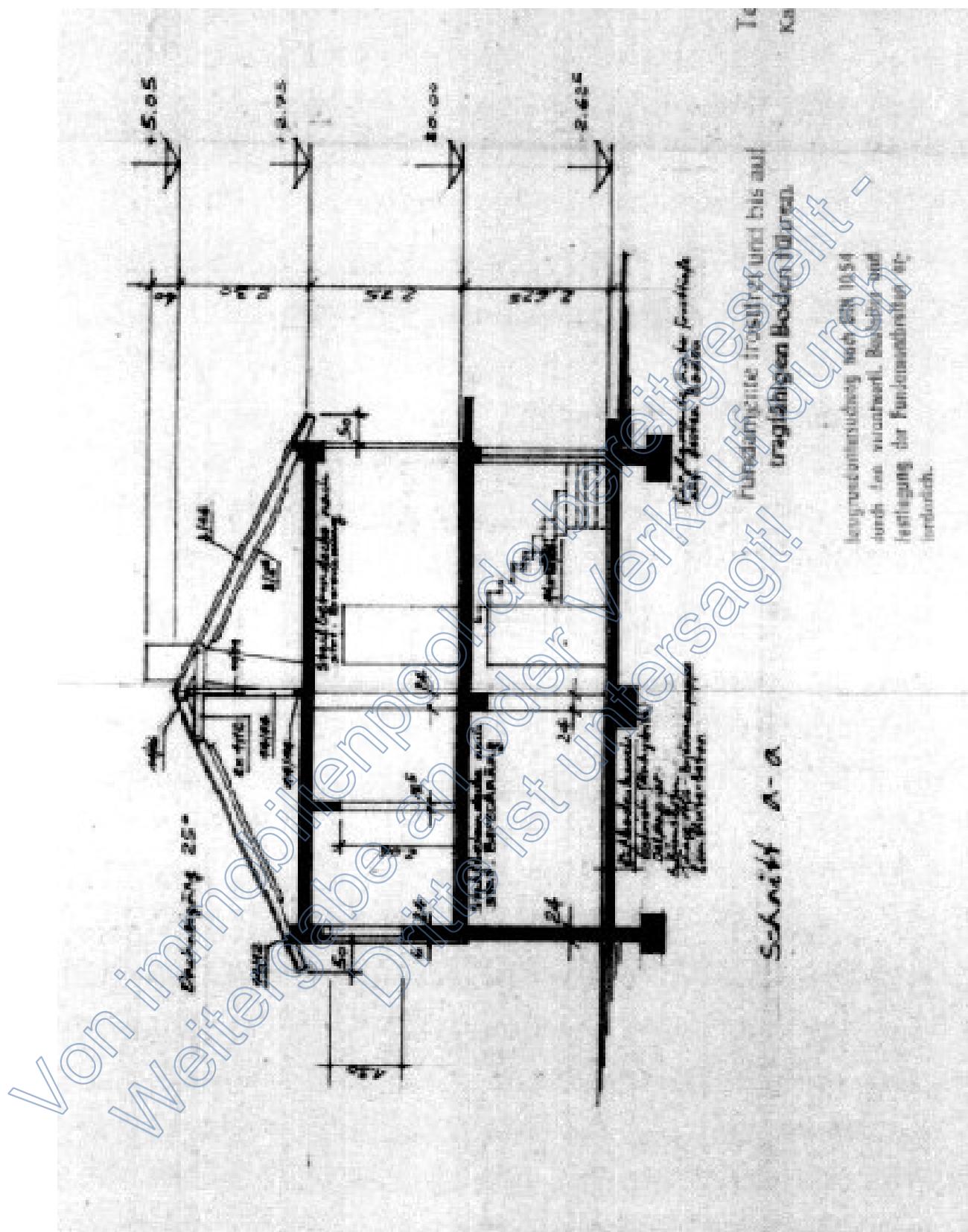
## 8.1 Kellergeschoß



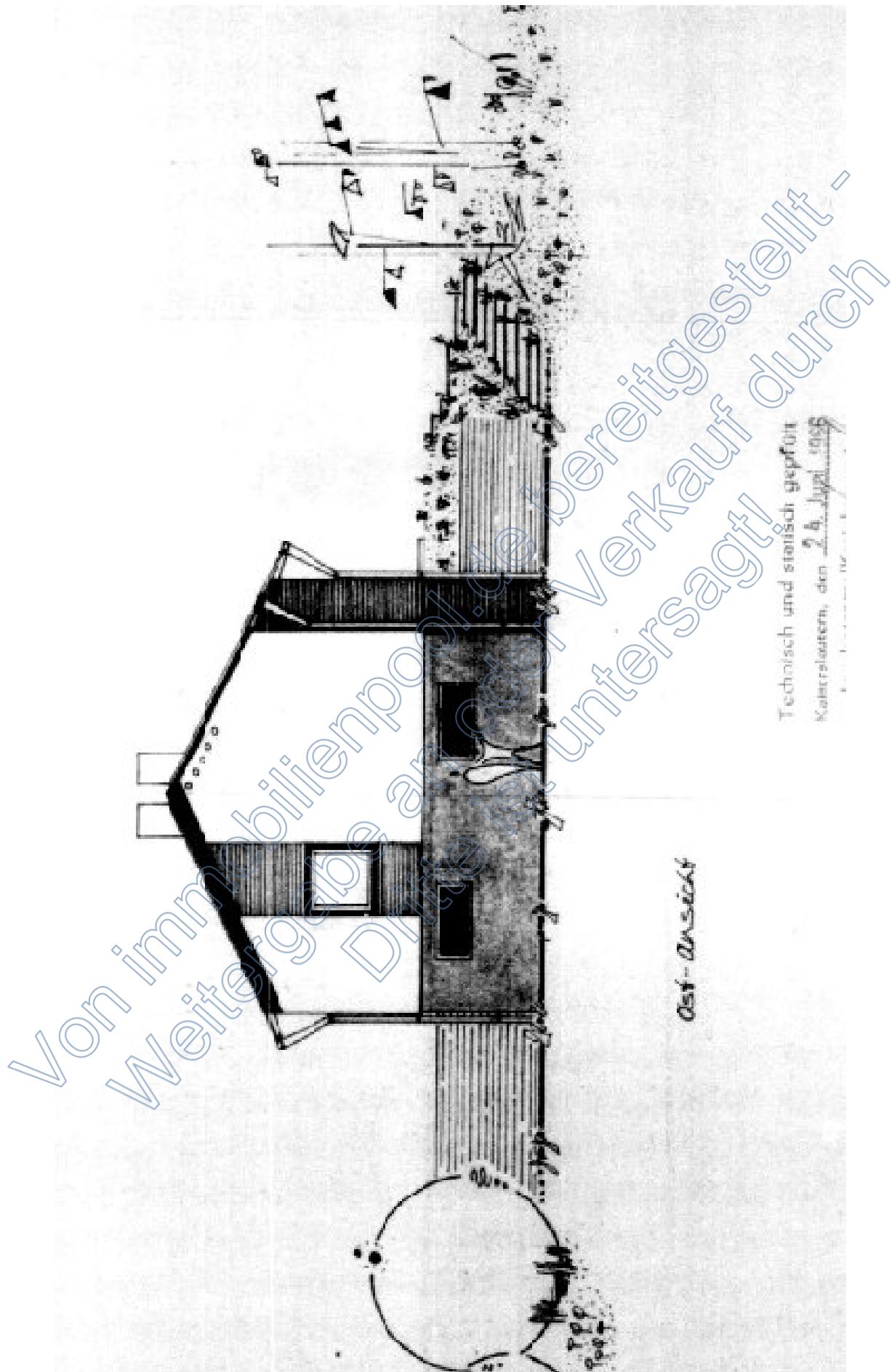
## 8.2 Erdgeschoss



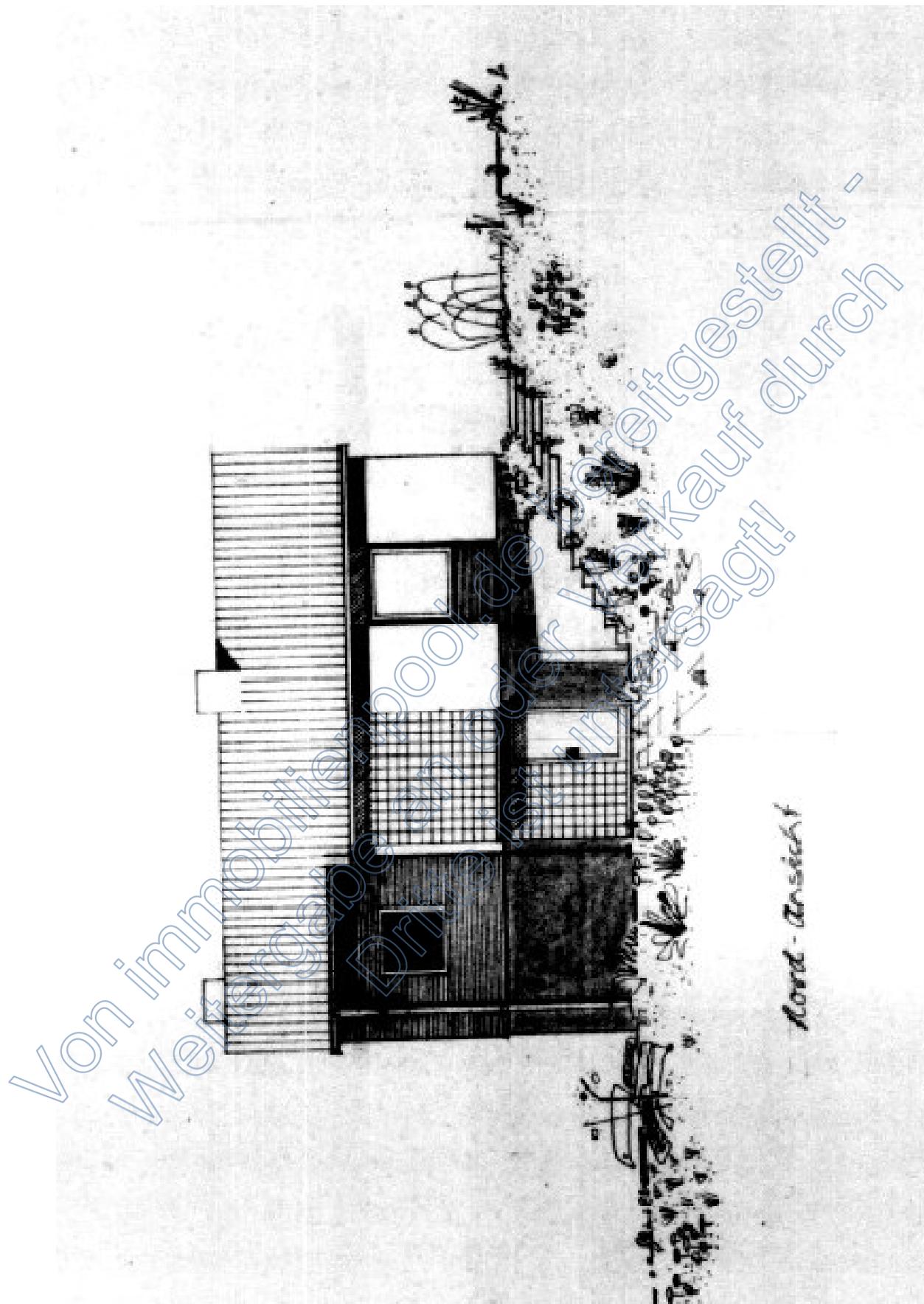
### 8.3 Schnitt



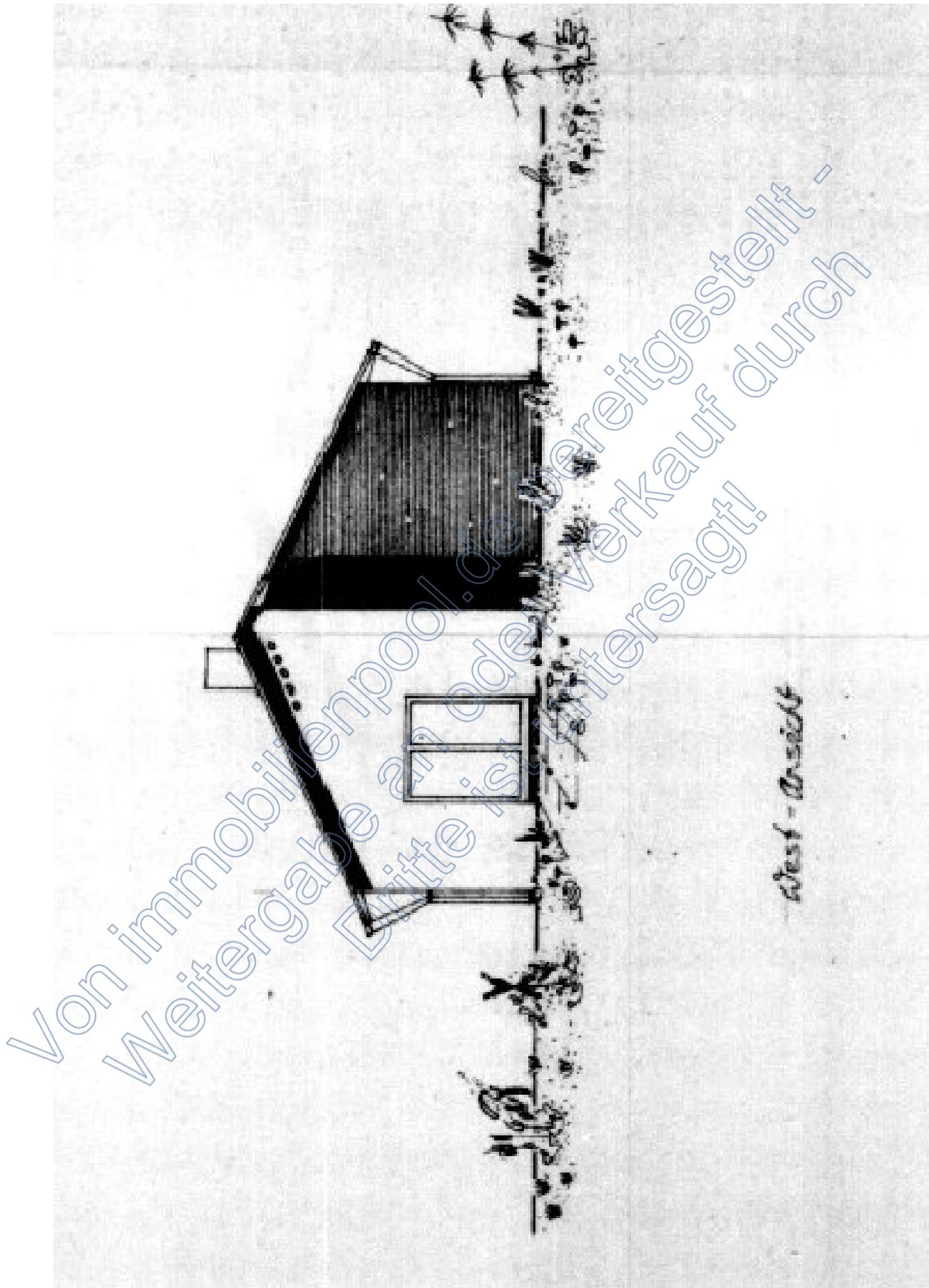
#### 8.4 Ost-Ansicht



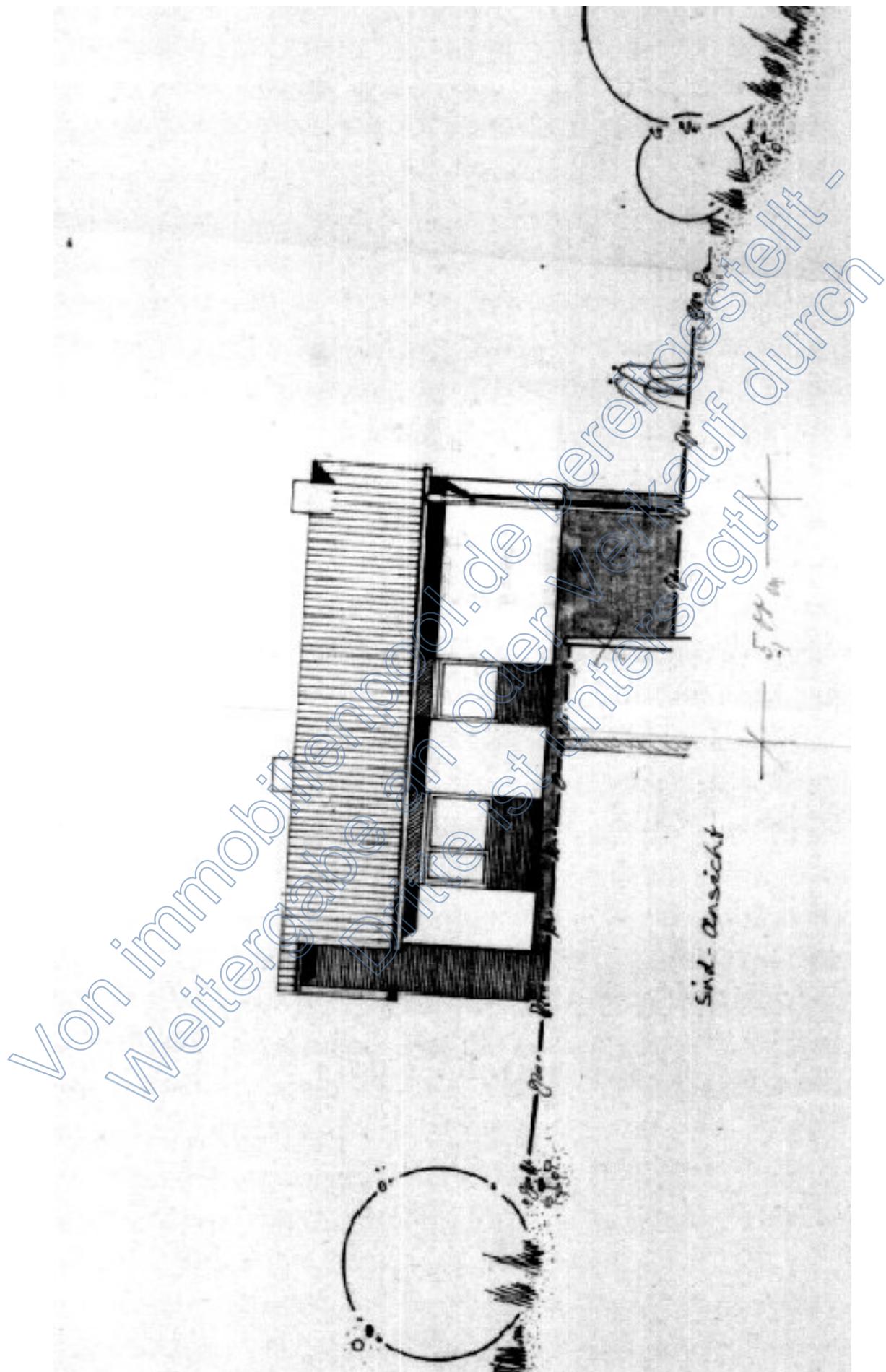
## 8.5 Nord-Ansicht



## 8.6 West-Ansicht



### 8.7 Süd-Ansicht



## 9 Berechnung der Wohnfläche & der Brutto-Grundfläche

### 9.1 Wohnflächenberechnung

#### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Einfamilienwohnhaus, 66851 Linden

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

- auf der Grundlage von:
- örtlichem Aufmaß
  - Bauzeichnungen
  - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

**Mieteinheit:** Wohnung EG

Ifd.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug	Breite (m)	Putzabzug	Breite (m)	Putzabzug	Breite (m)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung	
1	Hobbyraum 2	2	2	+		1,00	3,265	0,020	3,760	0,020	12,14	1,00	12,14			11,87		
2	Hobbyraum 2	2	2	- Kamin		1,00	0,500	0,020	0,500	0,020	0,27	1,00	0,27			0,27	11,87	
3	Bad	3	3	+		1,00	2,420	0,020	2,200	0,020	5,23	1,00	5,23			5,23		
4	Flur	4	4	+		1,00	5,460	0,020	2,420	0,020	13,06	1,00	13,06			11,08		
5	Flur	4	4	- Treppe		1,00	1,200	0,020	1,600	0,020	1,98	1,00	1,98			-1,98	11,08	
6	Hobbyraum 1	1	1	+		1,00	3,025	0,020	3,810	0,020	11,39	1,00	11,39			11,39	11,39	

**Mieteinheit:** Wohnung 1 OG

Ifd.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug	Breite (m)	Putzabzug	Breite (m)	Putzabzug	Breite (m)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung	
1	Küche	1	1	+		1,00	4,685	0,020	3,760	0,020	17,45	1,00	17,45			17,18		
2	Küche	1	1	- Kamin		1,00	0,500	0,020	0,500	0,020	0,27	1,00	0,27			0,27	17,18	
3	Schlafzimmer	2	2	+		1,00	4,250	0,020	3,760	0,020	15,82	1,00	15,82			15,82		
4	Wohnzimmer	3	3	+		1,00	4,010	0,020	4,375	0,020	17,38	1,00	17,38			17,11		
5	Wohnzimmer	3	3	- Kamin		1,00	0,500	0,020	0,500	0,020	0,27	1,00	0,27			0,27	17,11	
6	Kinderzimmer	4	4	+		1,00	3,070	0,020	3,026	0,020	9,17	1,00	9,17			9,17		
7	Terrasse	5	5	+	Außenvohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	4,000	0,020	3,000	0,020	11,86	0,25	2,97			2,97		
8	Diele	6	6	+		1,00	1,100	0,020	2,420	0,020	2,69	1,00	2,69			5,12		
9	Diele	6	6	+		1,00	2,000	0,020	1,300	0,020	2,53	1,00	2,53			5,12		

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** 39,57 m<sup>2</sup>

**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** 106,94 m<sup>2</sup>

## 9.2 Berechnung Brutto-Grundfläche

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Einfamilienwohnhaus, , 66851 Linden

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächen- faktor/ Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	EG/ DG	+	2,00	7,575	1,000	a oder b		15,15	
2	EG/DG	+	2,00	10,900	4,010	a oder b		87,42	
3	EG/DG	+	2,00	9,650	4,000	a oder b		77,20	
4	KG	+	1,00	7,515	1,000	a oder b		7,52	
5	KG	+	1,00	10,780	3,490	a oder b		37,62	
6	KG	+	1,00	9,530	4,000	a oder b		38,12	
						<b>Summe</b>	<b>263,03</b>	<b>263,03</b>	
									<b>m<sup>2</sup></b>

**Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) Insgesamt**

**10 Bilder**

