

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 bestellter und ver-
eidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Sachverständiger für Bewer-
tungen von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ermittlung von Mieten und
Pachten

Dipl.-Ing. (FH)

Heinrich Bensheimer
Architekt BDB

Weinstraße 10

55545 Bad Kreuznach

Telefon 0671-68427

Telefax 0671-69049

heinrich.bensheimer@t-online.de

30.05.2023

GA.: 2128/23

Hch. Bensheimer, Architekt, Weinstr. 10, 55545 Bad Kreuznach

Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F. Kennedy-Str. 17

55543 Bad Kreuznach

Gutachten über den Verkehrswert

(nach ImmoWertV 2010) über das mit einem Wohnhaus und
Doppelgarage bebaute Grundstück Johann-Steffen-Straße 60
in 56869 Mastershausen gelegen.

Grund des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren
 Aktenzeichen: 35 K 8/23
 Gemeinde/Gemarkung: 56869 Mastershausen
 Flur: 7
 Flurstück: 11/2 (Gebäude- und Freifläche)
 Grundbuch: Amtsgericht Simmern/Hunsrück
 Grundbuch von Mastershausen, Blatt 2487

Verkehrswert: € 232.000,00
 =====

Wertermittlungstichtag: 21.04.2023
 Objektbesichtigungen: 21.04.2023



Handwritten signature of Heinrich Bensheimer

- 1 Allgemeine Angaben**
- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Auftragserteilung
- 1.3 Aktenzeichen
- 1.4 Gutachterauftrag
- 1.5 Wertermittlungsgrundlagen
- 1.6 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
- 1.7 Objektbesichtigung
- 1.8 Teilnehmer an der Objektbesichtigung
- 1.9 Zur Verfügung stehende Unterlagen

2 Kurztext

3 Grundstück, Grund- und Bodenbeschreibung

- 3.1 Katasterbezeichnung
- 3.2 Lagemerkmale
- 3.3 Grundstücksmerkmale / Lage
- 3.4 Entwicklungsstufe
- 3.5 Rechtliche Gegebenheiten
- 3.6 Umwelteinflüsse
- 3.7 Künftige Entwicklung
- 3.8 Bebauung
- 3.9 Grundstücksbewertung

4 Gebäude- u. Baubeschreibung

- 4.1 Allgemeine Beschreibung
- 4.2 Techn. Baubeschreibung
 - 4.2.1 Wohnhaus
 - 4.2.2 Nebengebäude
 - 4.2.3 Garagenanbau
- 4.3 Außenanlage

5 Berechnungen

- 5.1 Bruttogrundfläche
- 5.2 Wohn-, Nutzfläche

6. Wertermittlung

- 6.1 Definition des Verkehrswerts
- 6.2 Verfahrenswahl
- 6.3 Vergleichswertverfahren
- 6.4 Sachwertverfahren
- 6.5 Verkehrswert

7 Verzeichnis Anlagen

8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

9 Literaturverzeichnis

10 Anlagen

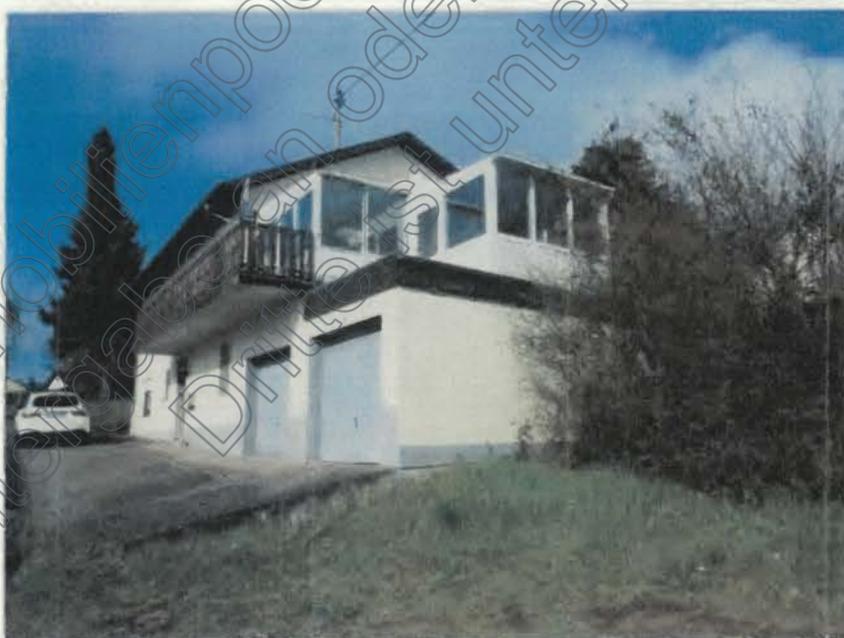
Das Gutachten besteht aus insgesamt 26 Seiten mit 8 Stck. Lichtbildern, amtl. Lageplan, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Baupläne, Berechnungen.

Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen

*von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!*



Straßenansicht Johann-Steffen-Straße



Ansicht Johann-Steffen-Straße von Osten

1 Allgemeine Angaben:

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Str. 17
55543 Bad Kreuznach
- 1.2 Auftrag wurde erteilt: Mit Beschluss vom 13.03.2023
- 1.3 Aktenzeichen: **35 K 8/23**
- 1.4 Gutachterauftrag: Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
- 1.5 Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, örtliches Aufmaß.
- 1.6 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag: 21.04.2023
- 1.7 Objektbesichtigung: 21.04.2023
Dem Unterzeichner wurde, trotz schriftlicher Ankündigung vom 04.04.2023 bei beiden Eigentümern, kein Einlass gewährt. Das Gutachten wurde nach dem äußeren Eindruck des Wohnhauses und den von der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises zur Verfügung gestellten Bauunterlagen erstellt.
- 1.8 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: Sachverständige
- 1.9 Zur Verfügung stehende Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach, amtl. Lageplan, Grundbuchauszug, Bodenrichtwertkarte

2 Kurztext:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein, mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage bebauten Grundstücks am westlichen Ortsrand von Mastershausen gelegen. Das Untergeschoss ragt an der Johann-Steffen-Straße völlig aus dem Erdreich.

Ortsübliche Anschrift:

Johann-Steffen-Straße 60
56869 Mastershausen

3 Grundstück, Grund- und Bodenbeschreibung:

- 3.1 Katasterbezeichnung:
Gemeinde:
Gemarkung:

56869 Mastershausen
Mastershausen
Flurstück: 11/2
eingetragen beim Amtsgericht Simmern/Hunsrück im Grundbuch von Mastershausen Blatt 2487

Flur: 7
Größe: 601 m²

3.2 Lagemerkmale:

Ort und Einwohnerzahl: Mastershausen ist eine kleine Gemeinde mit ca. 1.000 Einwohner im vorderen Hunsrück, ca. 8 km westlich von Kastellaun gelegen und gehört zur Verbandsgemeinde Kastellaun im Rhein-Hunsrück-Kreis.

Verkehrslage, Entfernungen: Zu der im Osten liegenden Landeshauptstadt Mainz beträgt die Entfernung ca. 90 km und zu den Städten Kastellaun ca. 8 km und Simmern ca. 20 km. Zu dem Flughafen Frankfurt/Main beträgt die Fahrzeit ca. 120 Min. und zu dem Flughafen Frankfurt/Hahn ca. 20 Min. Es besteht auch eine Busverbindung zu den Städten Kastellaun und Simmern.

Infrastruktur im Ort: Die Infrastruktur im Ort ist schlecht. Geschäfte des tägl. Lebens, Kindertagesstätte, Grundschule und weiterführende Schulen und alle sonstigen soziale Einrichtungen gibt es in Kastellaun bzw. in der Kreisstadt Simmern.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Normale Wohnlage am Ortsrand, zwischen zwei Straßen, der Hauptdurchgangsstraße durch den Ort, jedoch mit einem geringen Verkehrsaufkommen und einer Erschließungsstraße gelegen. Keine Geschäftslage.

Art der Nutzung der Umgebung: Ein- und zweigeschossige Wohnhäuser bzw. Mischbebauung.

Topographische Grundstückslage: Nach Südosten hin abfallendes Grundstück zwischen zwei Straßen gelegen, Zugang zum Untergeschoss im Südosten niveaugleich mit der Johann-Steffen-Straße und im Nordwesten niveaugleich mit dem eine Etage höher liegenden Erdgeschoss.

3.3 Grundstücksmerkmale:

Trapezförmiges Reihengrundstück mit einer Straßenfrontbreite an der Johann-Steffen-Straße von ca. 30 m, bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 18 m.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit ausreichendem Grenzabstand und einem Garagengebäude in einseitiger Grenzbebauung bebaut.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Soweit ersichtlich, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden sichtbar.

3.4 Entwicklungsstufe:

Wohnbaugrundstück in der Ortsrandlage.

Erschließung: Das Grundstück ist voll erschlossen. Wasser-, Strom- und Kanalanschluss sind vorhanden.

- Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
- Straßenausbau: Die Johann-Steffen- Straße ist eine, mit seitlichen Bürgersteigen ausgebaute Hauptdurchgangsstraße durch den Ort, mit einem geringen Verkehrsaufkommen. Die Straße Reitweg ist eine Dorf-Erschließungsstraße.
- 3.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) Zu Bewertungszwecken wurde das Grundbuch eingesehen. Die o.a. Angaben stammen aus dem Grundbuch, dem Kataster und aus Eigentümerangaben.
- Grundbuchlich gesicherte Belastung / Begünstigungen: keine Eintragung.
- Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.
- Nicht eingetragene Lasten und Rechte: sind nicht bekannt
- Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren; Denkmalschutz: sind nicht bekannt
- Eintragung im Baulastenverzeichnis: keine Eintragung
- Darstellung im Flächennutzungsplan Dorf- bzw. Mischgebiet
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für dieses Baugebiet gibt es keinen Bebauungsplan, die Bebauung regelt sich nach §34 BauGB. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Erschlossenes Bauland
- 3.6 Umwelteinflüsse: keine
- 3.7 Künftige Entwicklung: keine
- 3.8 Bebauung: Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus, das mit einem Satteldach abgedeckt ist und einem Garagengebäude bebaut.
- 3.9 Grundstücksbewertung: Erschlossenes Bauland.

Bodenrichtwert:	Die Bodenrichtwertkarte von Mastershausen zeigt zum 01.01.2022 für dieses Baugebiet (Zone 0100) einen Bodenrichtwert von 45,00 €/m ² für beitragsfrei Bauflächen.
Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:	Baureifes Land, beitrags- u. abgabefrei, Misch-, Dorf-gebiet, offene Bauweise, Grundstücksgröße 600 m ² .
Werterhöhende Kriterien:	Anpassung an die Grundstückspreisentwicklung.
Wertmindernde Kriterien:	keine

3.9.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Bauland)

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	45,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	45,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	21.04.2023	x 1,20	

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	x 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			54,00 €/m ²	
Grundstücksgröße (m ²)	600	601	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureif. Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	MD	MD	x 1,00	
Vollgeschosse			x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Zufahrt/Erschließung				
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			54,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			54,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Teilbodenwerts (Bauland)		
relativer b/a-freier Bodenwert		54,00 €/m ²
Fläche (m ²)		601 m ²
b/a-freier Bodenwert		32.454,00 €
Gerundeter Bodenwert		32.500,00 €

4. Gebäude- und Baubeschreibung:

4.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung: Straßenseitig zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus, mit Wintergarten und integrierter Doppelgarage, das mit einem Satteldach abgedeckt ist.

4.2 Techn. Baubeschreibung: Die Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Angaben des Schuldners. Das Gebäude und die Außenanlage werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen sind Abweichungen möglich, die dann jedoch nicht wertrelevant sind. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro) wurden nicht geprüft. Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Grundlage der nachfolgende Baubeschreibung ist die Ortsbesichtigung vom 21.04.2023 und die von der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises (Bauamt) übergebenen Bauunterlagen.

4.2.1 Wohnhaus:

An der Johann-Steffen-Straße zweigeschossiges Gebäude, mit angebauter Doppelgarage und Wintergarten, das mit einem Satteldach abgedeckt ist.

Keller/Untergeschoss:

Hangseitig sind Nebenräume für Heizung, Tank- und Abstellraum in diesem Geschoss vorhanden.

Geschossmauerwerk:

Untergeschoss: Lavalith V 50

Obergeschossmauerwerk:

Erdgeschoss: HBL-Mauerwerk V 25

Geschoßdecken:

Stahlbeton B 225

Balkon:

Auf der Straßenseite gibt es einen Balkon aus Stahlbeton mit Holzgeländer

Dachstuhl:

Pfettendach (Satteldach)

Dacheindeckung:

Kunstschiefer auf Holzschalung

Fassade:

Putzfassade bzw. Kunstschieferplatten

Geschosstreppe:

Stahlbetontreppe mit Kunststeinstufen

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoff-Rollläden

Haustür:

Aluminium-Haustür, verglast

Heizung:

Ölbefeuerte Zentralheizung, Stahl-Batterietanks, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

Sanitäre Installation:

Fließendes kaltes und warmes Wasser an den Sanitär-objekten in Küche, Bad und WC.

Elektroinstallation:

Unterputz-Installation, mit einer geringen Anzahl an Brennstellen und Steckdosen in allen Räumen, vermutlich veraltete Installation.

Zimmertüren: nicht bekannt
Fußböden: Schwimmender Estrich mit PVC-Belag bzw. Marmorboden
Deckenunterseite: Putz
Bad: Einrichtung und Ausstattung unbekannt
Besondere Einrichtungen: keine
Belichtung und Besonnung: normal
Bauzustand: Soweit von außen sichtbar, normaler baulicher Zustand, es besteht ein gewisser Nachholbedarf an Schönheitsreparaturen.
Energiepass: nicht vorhanden
Energetische Eigenschaften: Altersbedingt schlecht gedämmtes Gebäude
Baumängel/-schäden: Aufsteigende Feuchtigkeit in den Außenwänden sichtbar. Feuchtigkeitsschäden am Balkon, keine zeitgemäße Wärmedämmung.
Baujahr: 1973
Wirtschaftliche / fiktive Restnutzungsdauer: 90 - 50 = 40 Jahre
Geschätzte Instandsetzungskosten: Der Unterzeichner schätzt die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus auf rund 15.000,00 €.

4.2.2 Wintergarten: Über den beiden Garagen ist ein Wintergarten errichtet. Die Konstruktion besteht aus isolierverglasten Aluminiumprofilen und einem geschlossenen Pultdach.

4.2.3 Garagenanbau: Von der Straße aus gesehen, wurde auf der Ostseite des Hauses eine zweite Garage angebaut. Bei diesem Anbau handelt es sich vermutlich um eine Stahlbeton-Fertigteil-Garage.

4.3 Außenanlage Straßenseitig ist die Fläche zwischen Bürgersteig und Wohnhaus mit Verbundsteinpflaster befestigt. Der Hang und die rückseitige Gartenfläche ist eine Rasenfläche.

5 Berechnungen

Grundlage der Berechnungen sind die bei der Bauverwaltung eingereichten Unterlagen, die als Anlage beigefügt sind.

5.1 Bruttogrundfläche (BGF):

Wohnhaus	m ²	345,0
Wintergarten	m ²	25,0
Garage	m ²	40,5

5.2 Wohn-/Nutzfläche:

Wohnfläche	m ²	111,9
Wintergarten	ca. m ²	25,0
Nutzfläche	m ²	109,5

6 Wertermittlung

6.1 Definition des Verkehrswerts:

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

6.2 Verfahrenswahl:

Gem. Bewertungsgesetz § 75 Grundstücksarten, werden die bebauten Grundstücke nach ihrer Nutzung unterschieden. Das zu bewertende Grundstück ist ein Wohnhausgrundstück in der Ortslage. Der Wert dieses Grundstücks wird gem. § 76 BeWG im Wege des Sachwertverfahrens ermittelt.

6.3 Vergleichswertverfahren:

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen vorhanden ist, findet dieses Verfahren keine Anwendung. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

6.4 Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus den beiden Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und erst dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

6.4.1 Gebäudesachwert:

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§21 Abs. 2 ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§23 ImmoWertV) zu ermitteln.

6.4.2 Ermittlung der Normalherstellungskosten (nach SW-RL vom 05.09.2012)

Nach sachverständiger Würdigung werden die in Anlage 2 angegebenen Bauteilen der zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z.B. im Bereich Fußboden, Decken u. Fliesen.

1-geschossiges unterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Typ 102

Ausstattungsmerkmal/ Standard	1	2	3	4	5	Wägungsanteil (%)
Außenwände	1	1				23
Dach	1	1				15
Außentüren u. Fenster	1	1				11
Innenwände	1	1				11
Deckenkonstruktion u. Treppen		1				11
Fußböden	1	1				7
Sanitäreinrichtung / Bad	1	1				7
Heizung		1				9
Sonstige techn. Ausstattung	1	1				6
Kostenkennwerte Wohnhäuser	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €	

Außenwände	1 x 23% x 605 €/m ² =	140 €/m ²
Dächer/Dachdämmung	1 x 15% x 605 €/m ² =	91 €/m ²
Außentüren u. Fenster	1 x 11% x 605 €/m ² =	67 €/m ²
Innenwände	1 x 11% x 605 €/m ² =	67 €/m ²
Deckenkonstrukt. u. Treppen	1 x 11% x 605 €/m ² =	67 €/m ²
Fußböden	1 x 7% x 605 €/m ² =	42 €/m ²
Sanitäreinrichtung / Bad	1 x 7% x 605 €/m ² =	42 €/m ²
Heizung	1 x 9% x 605 €/m ² =	54 €/m ²
Sonstige techn. Ausstattung	1 x 6% x 605 €/m ² =	36 €/m ²
Ermittelter Kostenkennwert (Summe)		606 €/m²
Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus		607,00 €/m²

Gebäude:	Wohnhaus	Wintergarten	Garagen
Bruttogrundfläche (BGF) m ²	345,00	25,00	40,50
NHK 2010	607,00	750,00	390,00
Ortsfaktor (< 50.000 Einwohner)	0,95	0,95	0,95
örtliche NHK 2010 in €/m ²	576,65	712,50	370,50
Besondere Bauteile			
Balkon	3.500,00		
Baunebenkosten	enthalten	enthalten	enthalten
Index am WE-Stichtag (bezogen auf 2010)	168	168	168
Herstellungskosten am WE-Stichtag (§22)	340.106,34	29.925,00	25.208,82
Alterswertminderung (§23)			
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	90	50	70
Restnutzungsdauer in Jahren	40	25	25
Alter (ggf. fiktiv in Jahren)			
Alterswertminderung linear	56%	50%	64%
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden,	-15.000,00		
weitere bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abbruchkosten)			
Gebäudesachwert	134.646,79	14.962,50	9.075,18
Summe der Sachwerte aller Gebäude		158.684,46	
Gerundeter Sachwert aller Gebäude		158.700,00	

6.4.2 Wert der sonstigen Anlagen

Beim zu bewertenden Objekt sind die Außenanlagen als sonstige Anlagen zu berücksichtigen. Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedigungen, Tore, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlage ; aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen. Die Außenanlagen des Wertermittlungsobjekts werden pauschal zum Zeitwert angesetzt.

Anschlüsse: Wasser, Elektrizität, Kanal	6.000,00
Verbundsteinfläche	20.000,00
Einfriedigung	4.000,00
Wert der Außenanlagen:	30.000,00

6.4.3 Errechneter Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich als Summe von Bodenwert, den Gebäudesachwerten und dem Wert der sonstigen Anlagen (Außenanlagen).

Bodenwert	32.500,00
Sachwert der Gebäude	158.700,00
Wert der Außenanlagen	30.000,00
Sachwert	221.200,00

6.4.5 Marktangepasster Sachwert

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten nach dem Sachwertverfahren wird der Wert bebauter Grundstücke auf der Grundlage des Substanzwertes (Gebäudewert + Wert der Außenanlagen) unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände bestimmt.

Der so ermittelte "vorläufige Sachwert" ist i.d.R. nicht mit dem auf dem Grundstücksmarkt erzielbaren Preis identisch. Kaufpreisanalysen von Wohngebäuden haben ergeben, dass die ermittelten "vorläufigen Sachwerte" nicht mit den durchschnittlichen Kaufpreisen übereinstimmen.

$$k = \frac{KP + bwU}{v. SW}$$

mit:

- k= Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sachwertfaktor)
- KP = Kaufpreis
- v. SW = vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert
- bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände

Nach der Bewertungsliteratur, Analysen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und eigenen Erkenntnissen, hängt der Sachwertfaktor ab von:

1. der Höhe des (vorläufigen - d.h. nicht marktangepassten-) Sachwerts
2. der Lage
3. der Objektart
4. dem Bewertungsmodell und
5. eingeschränkt vom Bewertungsstichtag

6.4.7 Marktangepasster Sachwert:

Bei einem vorläufigen Sachwert von 221.200,00 € und einem Bodenwertniveau um 50,00 €/m² beträgt der Marktanpassungsfaktor gem. Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse Rheinland-Pfalz und eigener Ermittlungen, für ländliche Gemeinden 1,05.

Aus diesen Kriterien errechnet sich folgender Verkehrswert:

Marktangepasster Sachwert	=	vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor	
der Gesamtimmobilie	=	221.200,00 € x 1,05	= € 232.260,00

Gerundeter, marktangepasster Sachwert: € **232.000,00**

6.5 Verkehrswertermittlung Bewertungsstichtag 21.04.2023:

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren.

Den Verkehrswert des mit einem unterkellerten straßenseitig zweigeschossigem Einfamilienwohnhaus mit Wintergarten und Doppelgarage bebauten Grundstücks Johann-Steffen-Straße 60 in 56869 Mastershausen, schätze ich aufgrund seiner Lage, Größe, Bebauung, des Zustandes der Bebauung und in Anlehnung an den ermittelten, marktangepassten Sachwert auf einen Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 21.04.2023 auf gerundet.

€ **232.000,00** |

(i.W. Zweihundertzweiunddreißigtausend Euro)

Bad Kreuznach, den 30.05.2023



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

7 Verzeichnis Anlagen:

Amtl. Lageplan, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Bauunterlagen, Lichtbilder

8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
- 2.) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV vom 19.05.2010)
- 3.) Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2002 - WertR 02) in der Fassung vom 19. Juli 2002.
- 4.) Landesverordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte vom 15.05.1989.
- 5.) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

9 Literaturverzeichnis:

- 1.) Gerardy / Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- 2.) Rössle / Langner / Simon / Kleiber
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Verlag H. Luchterhand, Neuwied, 6. Auflage, 1990
- 3.) Vogels
Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.
Bauverlag, Wiesbaden u. Berlin, 4. Auflage, 1991
- 4.) Ross / Brachmann
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
Verlag Th. Oppermann Hannover, 28. Auflage 1997
- 5.) Kleiber / Simon / Weyers
Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Verlag H. Luchterhand, Neuwied, Jahrgang 2001
- 6.) Kleiber - Simon - Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrswerten
4. Auflage 2002
- 7.) Kleiber
Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
Bundesanzeiger Verlag Köln, 7. Auflage 2014
- 8.) Schubert / Streich
RDM - Informationsdienst für Sachverständige
RDM-Verlagsgesellschaft Hamburg

10 Anlagen:



Straßenansicht von Südwesten



Balkon Untersicht



Ansicht Reiterweg

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

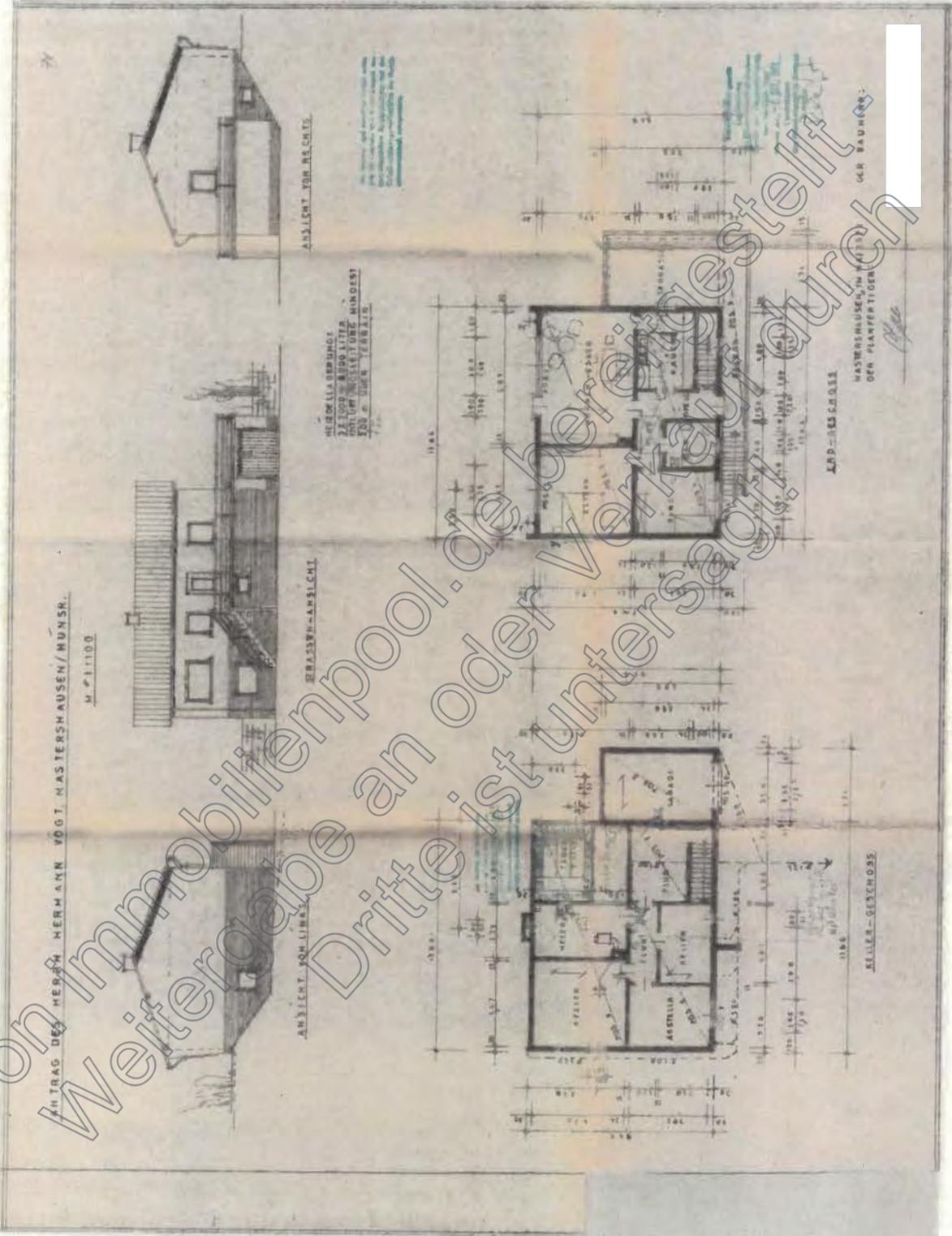


Wintergarten von Norden

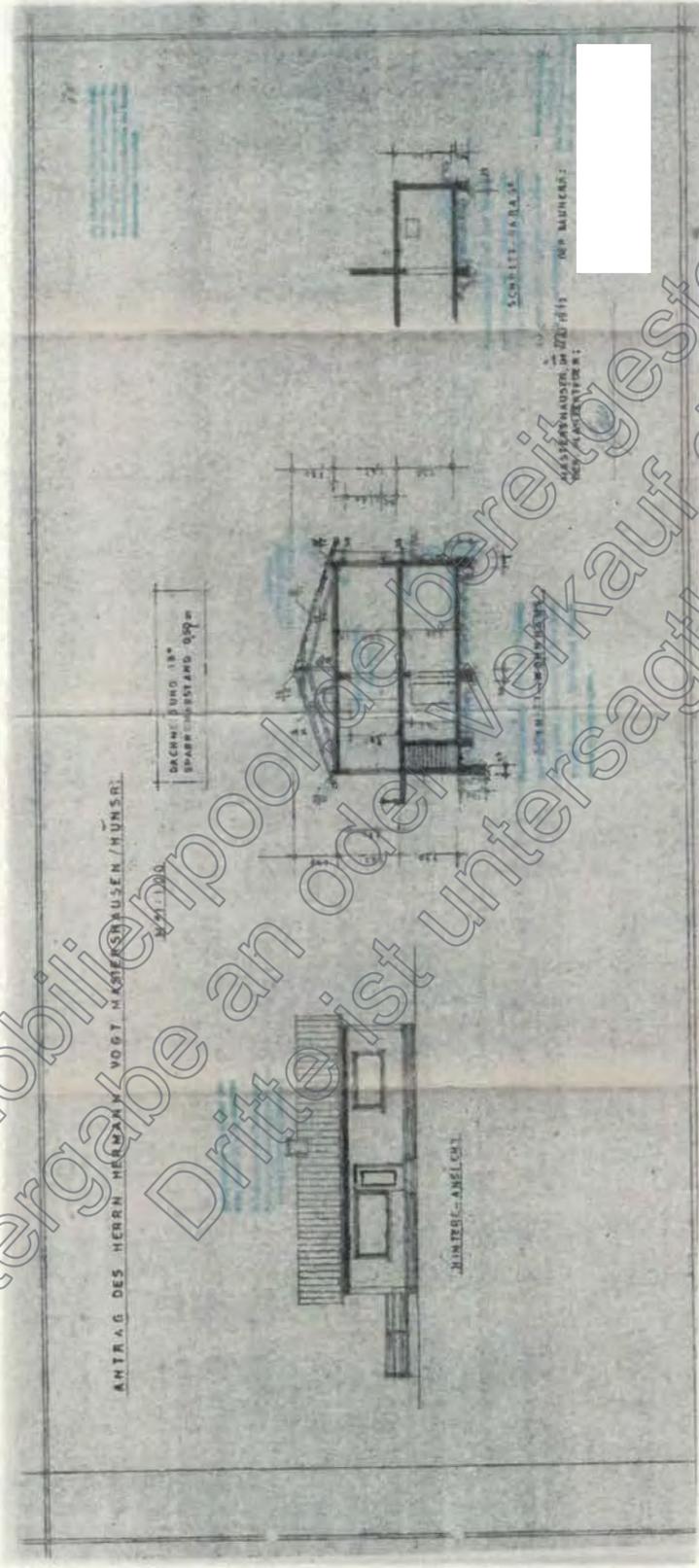


Ansicht von Norden

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



Von Immobilienpool.de bereitgestellt
 Weitergabe an oder Dritte ist untersagt!



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

Baubeschreibung

Zum Bauvorhaben: Flur 7, Parz. 11, Gemarkung Mastershausen
(Ort und Lage der Baustelle)

des - de

A. Allgemeine Angaben:

1. Art des Bauvorhabens und Verwendungszweck des Gebäudes:

Neubau von Wohnhaus mit Garage

2. Lage, Größe und Bebauung des Grundstückes:

- a) Gesamte Grundstücksfläche: 618 qm
- b) Vorhandene Bebauung: qm
- c) Vorgesehene neue Bebauung: 136,45 qm

3. Verwendung von Gebäuderesten (bei Wiederaufbau)

keine

4. Einfriedung des Baugrundstückes und Vorgartenanlage:
(Art der Einfriedung zur Straße und an den übrigen Grenzen)

Betonmauer mit Bruchsteinverblendung

5. Beschaffenheit des Baugrundes: (Bodenart und Tragfähigkeit)

bindiger Boden

Isolierung: Bitumenpappe unter und über der Kellerdecke

B. Bauausführung:

1. Fundamente (Art und Material)

Stamfbeton B 120

2. Kellermauerwerk (Material und Stärke)

Kellersteine aus Lavalith V 50

3. Mauerwerk der einzelnen Geschosse: (Außenwände, tragende und nicht tragende Innenwände)

Schwemmsteinmauerwerk V 25

4. Schornsteine: Pfeilrohr mit Isolierung und Schwemmsteinmantelmauerwerk. Über der Dachfläche wird das Kaminmauerwerk mit einem Schieferbeschlag versehen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt!

5 Decken: (Ausführung und Material)

Kellerdecken: Stahlbeton
Geschößdecken: Stahlbeton

6. Geschößtreppen: Stahlbeton mit Kunststeinauflage

7. Dachkonstruktionen: Nadelholz der Gütekl. II

8. Dacheindeckung: (Material und Farbe) Eternitschiefer auf Schalung und Pappunterlage in schieferer Farbe

9. Fußböden der einzelnen Geschosse: teils PVC, teils Marmor

10. Außen- und Innenputz, Deckenputz: a.) heller Kellerputz
b.) glatter Kalkputz
c.) " " "

11. Fenster und Türen: Wohnhaus: Holz
Garagetor: Stahlblech

12. Anstriche: (Außenseiten, Innenseiten) a.) Dispersionsfarbe
b.) teils Tapezierung, teils Binderfarbe

13. Art der Heizung: Zentralheizung mit Ölf Feuerungsanlage

C. Außenanlagen und Installation:

1. Beseitigung der Abwässer und Fokalien: in den Gemeindekanal

2. Wasser-, Strom- und Gasversorgung: Wasser und Strom vorhanden

3. Abortanlagen, Dungstätten: (Angaben über Art und Größe der Ausführung) Abortanlage wird im Wohnhaus eingebaut

Stabschlossmeister

D. Ergänzungen oder Bemerkungen: (falls erforderlich, weiteres Blatt anheften)

Beurteilt durch
Landrat
des Rhein-Lahn-Kreises
Gültig bis zum
SEP. 1973

keine

Landratsamt
des Rhein-Lahn-Kreises
auftrag

Mastershausen den 4.6.73 19

(Unterschrift des Planfertigers und Bauleiters)

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

Baubeschreibung

zum Einbau einer Zentralheizung mit Oelfeuerungsanlage
in das Wohnhaus der Eheleute

In unser Wohnhaus beabsichtigen wir eine Zentralheizung mit Oelfeuerungsanlage einzubauen. Die Oelfeuerungsanlage soll im rechten hinteren Kellerraum eingebaut werden. Das hierfür erforderliche Heizöl soll in 3 Batterietanks aus Stahlblech mit je einem Volumen von 2000 Liter = $2 \times 2000 = 6000$ Liter im selben Raum (Tankraum) gelagert werden. Der Tankraum (Oelwanne) wird mit Zementmörtel verputzt und mit einem dreimaligen Isolierschutzanstrich (Visconal) versehen. Für die Belüftung von Heizraum und Tankraum wird je eine Belüftungsfenster eingebaut. Weiterhin wird für den Heizraum je eine Zu- und Abluftöffnung geschaffen.

Bodenart nach VOB, Teil C

- 2.21 Mutterboden
- 2.25 bindiger mittelschwerer Boden
- 2.26 schwerer Boden
- 2.27 leichter Fels

Alles weitere ist aus den Zeichnungen ersichtlich. Im übrigen werden bei der Herstellung der Oelfeuerungsanlage die

- a.) Polizeiverordnung über den Umgang mit brennbaren Flüssigkeiten (Ausgabe 1957)
- b.) DIN 4755 (Oelfeuerungen in Heizanlagen)
- c.) Heizraumrichtlinien beachtet.

Mastershausen, den 4.6.73

Der Planfertiger:

Der Bauherr:

Statt Planungsmerkungen

Bauaufsichtlich geprüft
Landratsamt
des Rhein-Hunsrück-Kreises
Gehört zur Baugenehmigung
vom heutigen Tage
Simmern, den -7. SEP. 1973
Landratsamt
des Rhein-Hunsrück-Kreises
im Auftrage

[Handwritten Signature]

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkaufung!
Dritte ist untersagt!

Berechnung des m³ umbauten Raumes

zum Bauvorhaben des Herrn

Grundfläche Wohnhaus	12,06 . 9,46 =	114,09 m ²
" Garage	5,98 . 3,74 =	22,36 m ²

Summe -----

Inhalt Wohnhaus:

114,09 . 2,56 =	285,23 m ³
114,09 . 2,67 =	304,62 "
114,09 . 1,90 =	36,13 "
<u>2,5</u>	

Summe

Inhalt Garage

22,36 . 2,50 =	55,90 m ³
	681,88 m ³

Der m³ umbaute Raum wird mit DM 150,00 berechnet.

Baukostensumme	681,88 . 150,00 =	102.282,00 DM
		rd. 102.500,00 DM

Aufgestellt:
Masterhausen, den 4.6.73
Der Planfertiger:

Beaufsichtigt geprüft
Landratsamt
des Rhein-Hunsrück-Kreises
Gektion zur Bauvernehmung
vom Bauingenieur
Stimmern, den 7. SEP. 1973
Landratsamt
des Rhein-Hunsrück-Kreises
im Auftrage

[Handwritten signature]

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

Berechnung der Wohnfläche

zum Bauvorhaben des Herrn

Erdgeschoßwohnfläche

Elternzimmer	4,70' . 4,47' =	21,01 m ²	
Wohnen-Essen	6,87' . 4,70' = <i>x 0,20</i>	32,29 m ²	
Kinderzimmer	3,92' . 3,20' =	12,54 m ²	
K. Küche	4,00' . 2,80' =	11,20 m ²	77,04 m ²

Erdgeschoßnebenfläche

Bad	2,50' . 2,40' =	6,00 m ²	
Diele	1,50' . 2,62' =	3,93 m ²	
Flur	4,02' . 1,30' =	5,23 m ²	
Balkon	6,50' . 1,30' . 0,25' =	2,11 m ²	17,27 m ²
			94,31 m ²
<i>Abstellraum KE</i>	<i>3,92 x 3,20</i>	<i>12,54</i>	<i>2,82 "</i>
<i>Flur KE</i>	<i>4,00 x 3,92 - ((1,00 x 3,20) x 0,5)</i>	<i>6,04</i>	<i>11,49 m²</i>
"	<i>4,02 x 1,30 x 0,5</i>	<i>2,62</i>	<i>=====</i>

Aufgestellt:
Mesterhausen, den 4.6.73
Der Planfertiger:

Gesehen
Singen den 7. SEP. 1973.
Landratsamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrage

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

Berechnung der Nutzfläche

zum Bauvorhaben des Herrn [redacted]

Keller	4,47 . 4,70 =		21,01 m ²
Abstellraum	3,92 . 3,20 =		12,54 "
Keller	4,02 . 2,50 =		10,05 "
Heizraum	4,70 . 2,75 =	12,93 m ²	
	+ 4,12 . 1,98 =	8,16 "	
			21,09 "
Tankraum	4,00 . 2,60 =		10,40 "
Garage	5,50 . 3,50 =		19,25 "
			94,34 m ²
			2,82 "
			<u>91,52 m²</u>

aufgestellt:
Master Hansen, den 4.6.73
Der Verantwortliche:

Gesamt
1348113

Gesehen
Zimmern, den 10. SEP. 1973
Landratsamt
Unterrichtsbehörde
Auftrag

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