

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!**

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Datum: 22.05.2024
Mein Az.: 2024-5011

Az. des Gerichts: 35 K 24 / 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück

**55487 Sohrschied
Glockenberg 4**

Grundbuch Blatt	Sohrschied 381
Gemarkung	Sohrschied
Flur Flurstück	9 12
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	12.03.2024
Verkehrswert	128.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 49 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Sohrschied	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus.....	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten	12
3.1.8.1.	Einheit: Wohnhaus	12
3.2.	Gebäudebezeichnung: Zwischenbau.....	13
3.2.1.	Allgemeines	13
3.2.2.	Ausstattung	14
3.2.3.	Keller	14
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	14
3.2.5.	Außenverkleidung	14
3.2.6.	Energetische Qualität	14
3.2.7.	Mieteinheiten	15
3.2.7.1.	Einheit: Zwischenbau (Wohnen im Obergeschoss)	15
3.3.	Gebäudebezeichnung: Scheune.....	16
3.3.1.	Allgemeines	16
3.3.2.	Ausstattung	17
3.3.3.	Keller	17
3.3.4.	Dach / Dachgeschoss	17
3.3.5.	Außenverkleidung	17
3.3.6.	Mieteinheiten	18
3.3.6.1.	Einheit: Scheune	18
3.4.	Gebäudebezeichnung: Nebengebäude (Silo, Schuppen, Überdachungen).....	19
3.4.1.	Allgemeines	19
4.	Verkehrswertermittlung.....	20
4.1.	Aufteilung des Grundstücks	20
4.2.	Allgemeines	21
4.3.	Methodik	23
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	23
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	24
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	28
4.4.	Wertermittlung - Glockenberg 4	30
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	30
4.4.2.	Bodenwertermittlung	31
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	31
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	31
4.4.3.	Sachwertermittlung	32
4.4.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	32
4.4.3.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Zwischenbau	36

4.4.3.3.	Außenanlagen	40
4.4.3.4.	Zusammenfassung der Sachwerte	40
4.4.3.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	41
4.5.	Wertermittlung - Westteil	42
4.5.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	42
4.5.2.	Bodenwertermittlung	43
4.5.2.1.	Bodenrichtwert	43
4.5.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	43
4.5.3.	Sachwertermittlung	44
4.5.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Scheune	44
4.5.3.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude (Silo, Schuppen, Überdachungen)	44
4.5.3.3.	Außenanlagen	44
4.5.3.4.	Zusammenfassung der Sachwerte	44
4.5.3.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	45
5.	Zubehör	46
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	46
7.	Verkehrswert	47
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	48
9.	Verzeichnis der Anlagen	49
9.1.	Fotos	50
9.2.	Übersichtskarte	77
9.3.	Katasterkarte	78
9.4.	Geschosspläne	80

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Straße 17 55543 Bad Kreuznach
Auftrag vom	16.01.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Wohnhaus mit ca. 142 m² Wohnfläche und ca. 45 m² Wohnfläche im Zwischenbau Art des Gebäudes: 2- geschossiges Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten - unterkellert Nebengebäude: Scheune, Garage, diverse Schuppen und Unterstände
Mieter/in	Das Objekt steht leer.
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Insolvenzverwaltung	4 IN 63/18 in Abt. II eingetragen
Zubehör	vorhanden, siehe 5.
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz.
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht in den besichtigten Gebäudeteilen nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	12.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Mitarbeiterin des Insolvenzverwalters Gutachter

Wertermittlungs-Grundlagen

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Baurecht
Bodenrichtwert
einschlägige Fachliteratur
Flurkarte
Fotos
Grundbuchauszug
generalisiertes Aufmaß

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Bau-nutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Rhein-Hunsrück
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage im Hunsrück ca. 40 km nordwestlich von Bad Kreuznach

2.2. Mikrolage

Ort	Sohrschied
Einwohnerzahl	ca. 100
Grundstücksgröße	2.031 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	dörfliche Wohnbebauung
Immissionen	Während der Besichtigung wurden keine festgestellt.
Verkehrslage	Ortslage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.

2.3. Topographie

Topographische Lage	Hoffläche eben, ansonsten in den Hang gebaut, allgemein Steigung von Süd nach Nord
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	wiederkehrende Straßenausbaubeiträge
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M = Gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz.

2.6. Grundbuch Sohrschied

Grundbuch von	Sohrschied
Blatt	381
Gemarkung	Sohrschied
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
9	12	Gebäude- und Freifläche	2.031

Summe Flurstücke 2.031 m²

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragen in Abteilung II	<p>Lfd. Nr. 1: Insolvenzverfahren eröffnet; eingetragen am 05.11.2018</p> <p>Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 11.12.2023</p>
Anmerkung	Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, 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 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	z. Zt. Leerstand
Art des Gebäudes	Wohnhaus, 2-geschossig, massiv
Anmerkung	Dachräume und Keller konnten nicht besichtigt werden
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	unbekannt, es liegen keine Pläne bei der Bauverwaltung vor
Modernisierungsumfang	geringfügig modernisiert
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungszustand	Es besteht allgemeiner Unterhaltungszustand.
Bauschäden und Baumängel	Wohngebäude mit deutlichen Mängeln nach längerem Leerstand Nässe und Schimmel
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Eingangstreppe
Heizung	Zentralheizung, Standort im Zwischenbau
Heizung (Details)	betrieben durch Öl

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	teilweise unterkellert
Kellertüren	Zugang vom Flur durch offene Bodenklappe ohne Treppe zum Keller, keine Besichtigung möglich

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Anmerkung	keine Besichtigung möglich
Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachform	Mansardwalmdach Freileitungsmast auf dem Dach
Dachkonstruktion	Holz
Dacheindeckung	Schiefer
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	EG verputzt, keine Dämmung OG bzw. DG Schieferverblendung
Sockel	Ziegelverblendung

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	Doppelgarage, angebaut an die Scheune, Massivbau, Pultdach, Eindeckung Wellfaserzementplatten Schwingtor aus Blech und Rolltor aus Metall mit Türöffnung innen: Bodenbelag rechter Teil Beton Wände Putz Decke Sauerkrautplatten Metallfenster mit Einfachverglasung, defekte Scheiben
Anmerkung	Der linke Garagenteil war nicht zugänglich.

Außenanlagen

Hofffläche Asphalt und Beton, teilweise großflächig mit Gras durchwachsen, vor der Scheune und vor dem Scheunenanbau befinden sich mindestens zwei Schachtdeckel, darunter möglicherweise alte Güllegruben, außerdem in der Asphaltfläche eine provisorisch abgedeckte Öffnung, darunter unbekannt. Zum nördlichen Grundstücksbereich Stützmauer aus Beton, dahinter und daneben Natursteinmauer, ebenfalls Stützmauer, das Gelände steigt dahinter steil an.

Grundstück im westlichen, oberen Bereich Grasfläche, hängig, teilweise steil, mit einigen Obstbäumen

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis

liegt nicht vor

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

3.1.8. **Mieteinheiten**

3.1.8.1. **Einheit: Wohnhaus**

3.1.8.1.1. **Ausstattung**

Fläche	ca. 142 m ²
Raumnutzung / Grundriss	überwiegend zweckmäßig
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Leichtmetall mit Glaseinsatz
Innentüren	Holz furniertüren, einfach
Boden	überwiegend Kunststoff und Laminat
Wände	überwiegend Tapete und Raufaser
Decken	überwiegend Raufaser
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch
Modernisierungsumfang	geringfügig modernisiert
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bad im EG	Ausstattung: kurze Badewanne, WC, Handwaschbecken, Elektrodurchlauferhitzer
Bad im OG	Ausstattung: kurze Badewanne, WC, Handwaschbecken, Elektrodurchlauferhitzer
Küche	ohne Ausstattung Anschlussmöglichkeiten für Spüle und Herd vorhanden
Bauschäden und Baumängel	mindestens 2 Jahre Leerstand, Nässeschäden und Schimmel, teilweise aufgewellte Bodenbeläge, gelockerte Deckenverkleidungen, teilweise Fliesen abgefallen
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

3.2. Gebäudebezeichnung: Zwischenbau

3.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	z. Zt. Leerstand
Art des Gebäudes	Massivbau, 2-geschossig, im OG teilweise Wohnnutzung, im EG Garage, WC, Zentralheizung
Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	geringfügig modernisiert
Belichtung und Belüftung	zufriedenstellend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungszustand	Es besteht allgemeiner Unterhaltungszustand.
Bauschäden und Baumängel	Schimmelbefall Feuchtigkeitsschäden
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. Ausstattung

Heizung

Ölzentralheizung von Buderus, Baujahr laut Typenschild 1998

im Nebenraum: halbhoch abgemauert Öltankbecken mit 3 Kunststofftanks

WC im EG Zwischenbau

Ausstattung: Handwaschbecken, WC

großflächiger Schimmelansatz

kleines Metallfenster mit Einfachverglasung und gesprungenen Scheiben

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente

nicht unterkellert

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau

nicht ausgebaut

Zugang über Dachluke, Holztreppe, offene Treppenstufen, provisorisches Geländer

Dachboden
Bodenbelag Dielen

Dachform

Satteldach

Dachkonstruktion

Holzdach

Dacheindeckung

Wellfaserzementplatten

Dachrinnen / Fallrohre aus

Metall

Dachdämmung

keine

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung

EG: Ziegelmauerwerk

OG: Putz, ohne Dämmung

3.2.6. Energetische Qualität

Energieausweis

liegt nicht vor

3.2.7. **Mieteinheiten**

3.2.7.1. **Einheit: Zwischenbau (Wohnen im Obergeschoss)**

3.2.7.1.1. **Ausstattung**

Fläche	ca. 46 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Außenkamin aus Edelstahl
Raumnutzung / Grundriss	Obergeschoss: Wohnbereich mit Verbindung zum Wohnhaus Zwischenbau Erdgeschoss: Abstellflächen und Heizung
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Boden	Laminat
Wände	Putz Tapete
Decken	Paneelen
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch
Modernisierungsumfang	geringfügig modernisiert
Belichtung und Belüftung	befriedigend
Bauschäden und Baumängel	Schimmel Wasserschäden deutliche Gebrauchsspuren mangelnde Wärmedämmung
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

3.3. Gebäudebezeichnung: Scheune

3.3.1. Allgemeines

Nutzungsart	Leerstand
Art des Gebäudes	überwiegend Massivbau, mehrere Bauteile, hofseitig Putz, sonst Mauerwerk, teilweise Bruchstein
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem mangelhaften Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau, soweit erkennbar
Unterhaltungsstau	Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Wasserschaden Dach undicht Holzbalken durch Feuchtigkeit geschädigt
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständi- gen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, so- wie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

Außenverkleidung hofseitig in unteren Bereich Putz
darüber Schieferverblendung

3.3.6. Mieteinheiten

3.3.6.1. Einheit: Scheune

3.3.6.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 350 m ²
Eingangstür	2 große Scheunen-Schiebetore, mehrere Holztüren
Boden	gestampft, Ziegel und Beton
Decken	Holzzwischenboden
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Bauschäden und Baumängel	Dacheindeckung großflächig schadhaft Eisenträger angerostet Kappendecke hat sich teilweise großflächig gelöst und droht abzufallen tragende Balken sind teilweise durchgefaut und hängen schief
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

3.4. Gebäudebezeichnung: Nebengebäude (Silo, Schuppen, Überdachungen)

3.4.1. Allgemeines

Nebengebäude	1. Offener Unterstand 2. Schuppen 1 3. Offener Schuppen 4. Schuppen 2 5. Silo
Offener Unterstand	Holzkonstruktion, Pultdach mit Eindeckung aus Profilblech, Seiten mit Wellfaserzementplatten
Schuppen 1	Holz, Pultdach
Offener Schuppen	angebaut an ein Nachbargebäude Holzkonstruktion, Außenwände Wellfaserzementplatten, Pultdach mit Profilblech, Boden gestampft teilweise mit deutlichen Holzschädlingsspuren
Schuppen 2	rückseitig angebaut an den Zwischenbau Holzkonstruktion mit Holzwänden, Pultdach
Silo	Rundsilo Beton, ca. 10 m hoch
Sonstiges	nördlich der Scheune zwei Betonbehälter, jeweils rund, offen, vermutlich Wassertanks

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück

55487 Sohrschied

Glockenberg 4

Gemarkung	Sohrschied
Flur	9
Flurstück	12
Größe	2.031 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	2.031 m ²
Wertermittlungsstichtag	12.03.2024

4.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung

Eine Aufteilung in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer befinden oder diese Gebäude mit zugehörigen Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind, oder die marktübliche Grundstücksgröße erheblich überschritten ist.

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m ²
Glockenberg 4, Ostteil	Wohngebäude und Garage	780
Westteil	Scheune und Nebengebäude	1.251

4.2. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

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

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

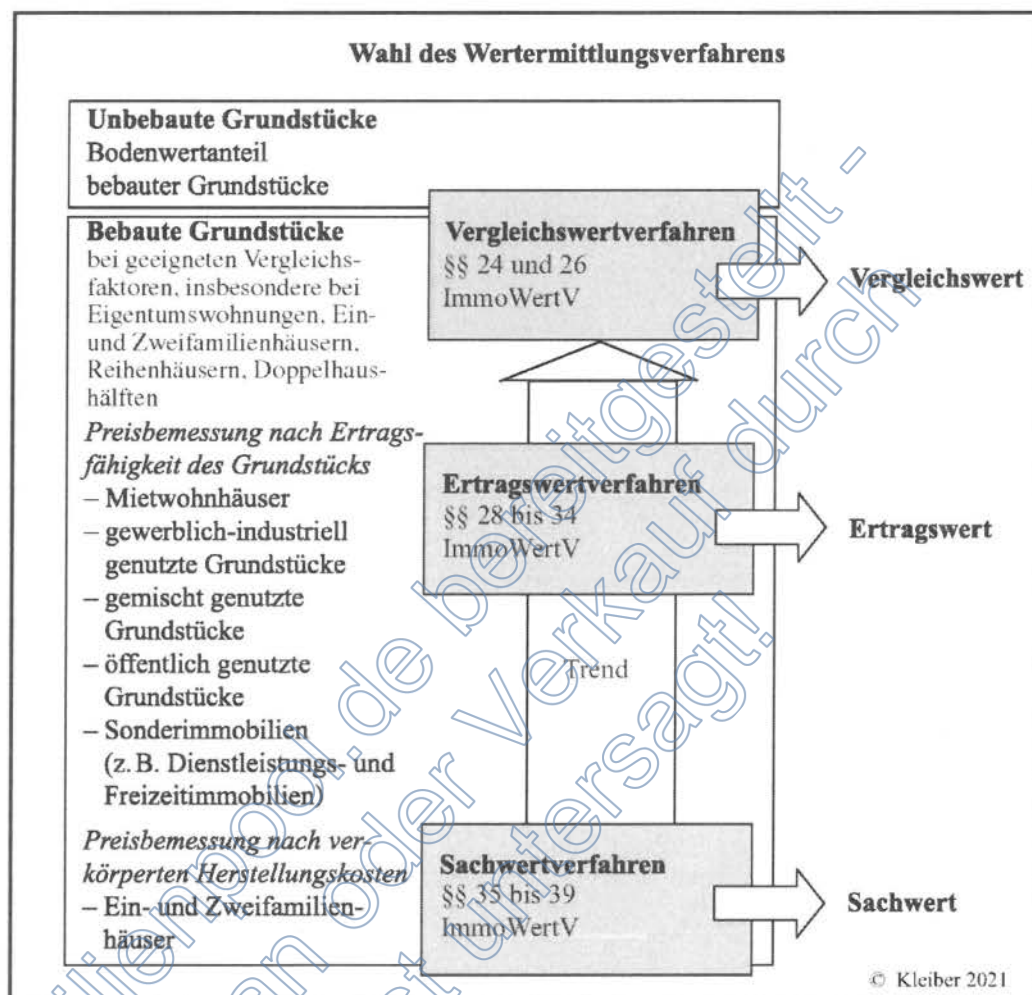
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV.

© Kleiber 2021

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

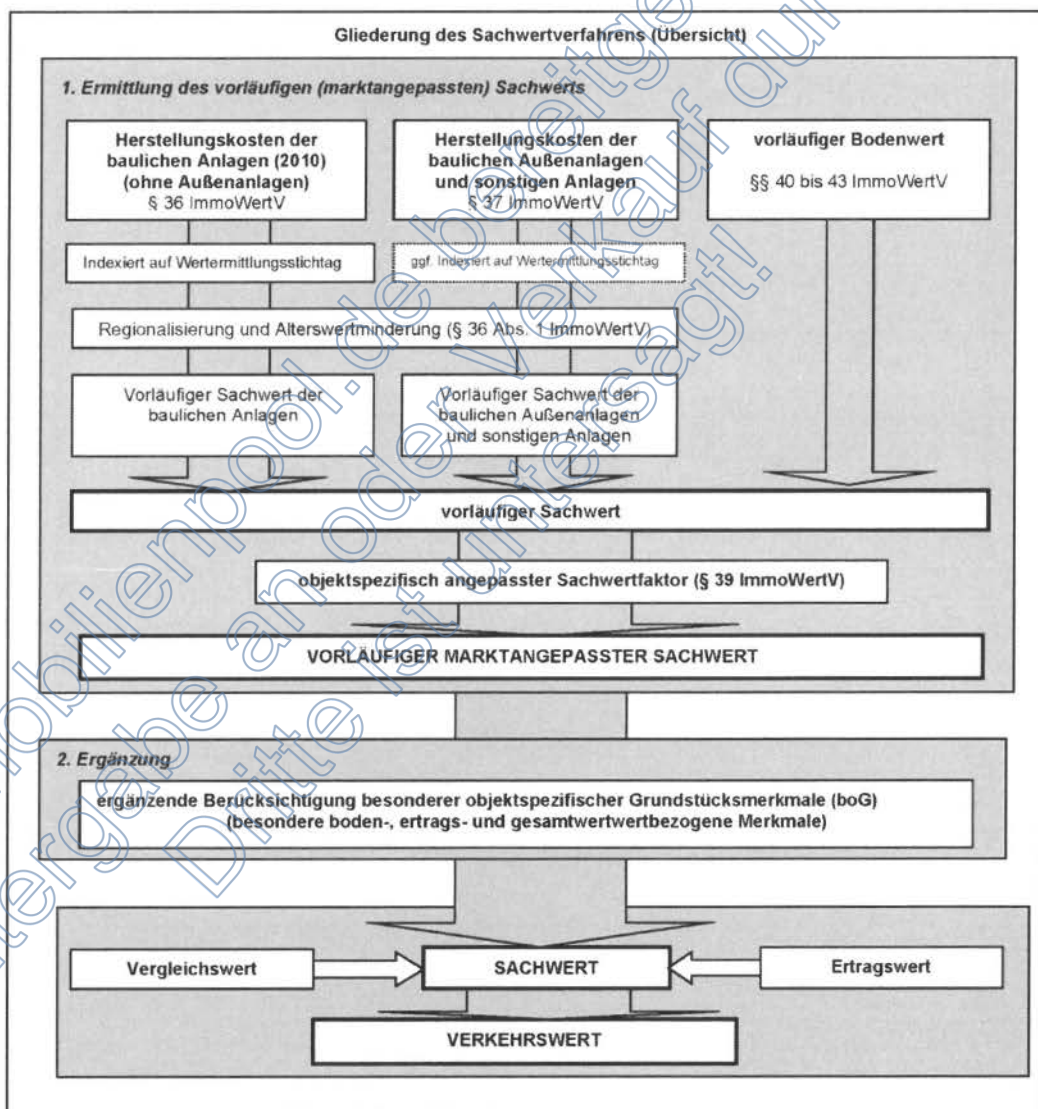
Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
 (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
 © Kleiber 2021

Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf 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. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung 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.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

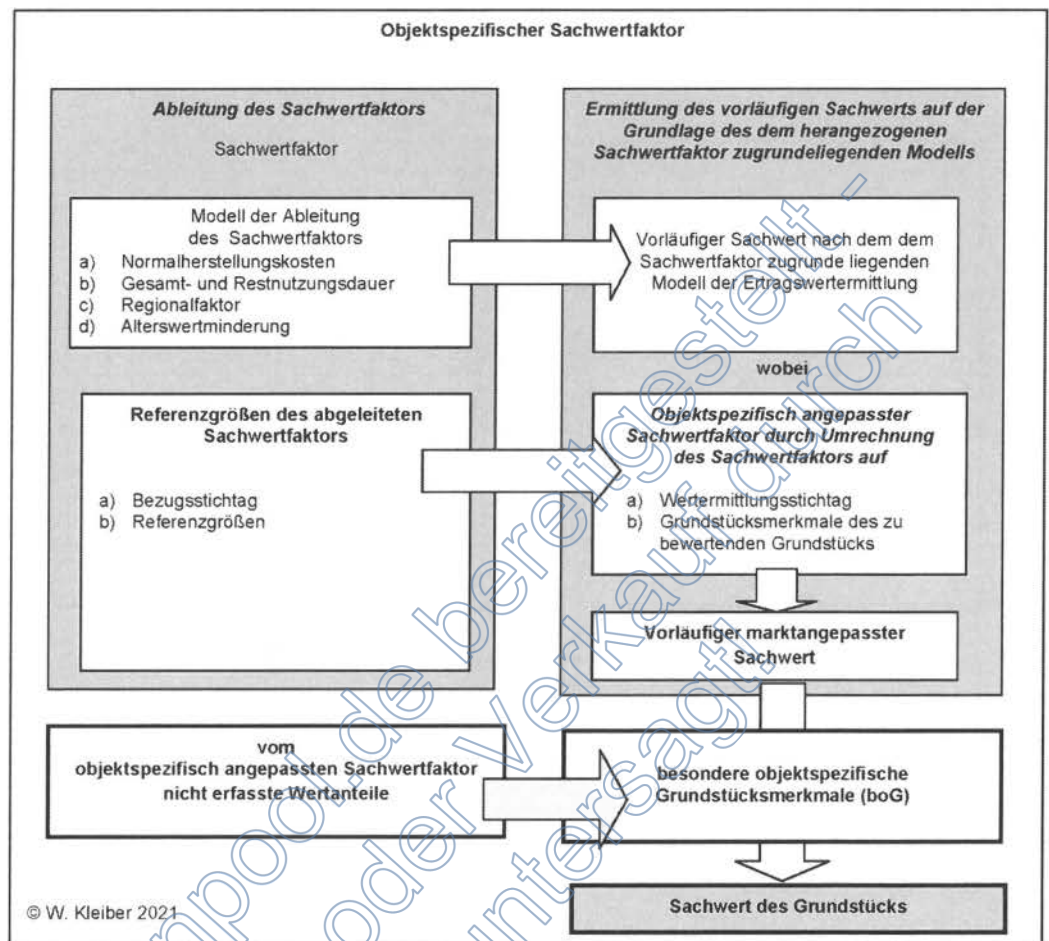
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



4.4. Wertermittlung - Glockenberg 4

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

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

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 30,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: MD Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 1.000 m ² Bauweise: offen

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 wie folgt ermittelt	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	$780 \text{ m}^2 \cdot 30,00 \text{ €/m}^2 = 23.400,00 \text{ €}$	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	780 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		23.400,00 €
Grundstücksgröße		780 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		23.400,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		23.400,00 €

4.4.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.4.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m² ca. 333

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1959

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32
 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
 übliche Gesamtnutzungsdauer:
 Standardstufe 1: 60 Jahre
 Standardstufe 2: 65 Jahre
 Standardstufe 3: 70 Jahre
 Standardstufe 4: 75 Jahre
 Standardstufe 5: 80 Jahre

Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) 668,65 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32 entnommenen 668,65 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A Korrekturfaktor 1,00

manueller Korrekturfaktor B Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor für Drempel Korrekturfaktor 1,00

Korrektur $668,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 668,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 100) Korrekturfaktor 1,00

für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz) Korrekturfaktor 1,00

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 35

Korrektur	668,65 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 668,65 €/m² BGF	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	668,65 €/m² BGF	
Wertermittlungstichtag	12.03.2024	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	668,65 €/m² BGF * 177,90 / 100 = 1.189,53 €/m² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	396.113,49 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	333 m² BGF * 1.189,53 €/m² BGF =	396.113,49 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer ²	15 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 81,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 321.842,21 €	
Gebäudezeitwert	74.271,28 €	
4.4.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sonstige Anlagen ³	16.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel ⁴	-56.400,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)	-40.400,00 €	
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	33.871,28 €	

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 34

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 35

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 35

4.4.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.3.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ursprüngliches Baujahr unbekannt

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag unbekannt

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	2

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 15 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1959

4.4.3.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	620	690	790	955	1.190

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	100				
Dach	15	50	50			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		100			
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 620 €/m ² BGF	142,60 €/m ² BGF
Dach	15 % * 50 % * 620 €/m ² BGF + 15 % * 50 % * 690 €/m ² BGF	98,25 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	75,90 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	75,90 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	75,90 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	34,50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	62,10 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	62,10 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	41,40 €/m ² BGF

Summe	668,65 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,70

4.4.3.1.2.3. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Keller	10.000,00 €
Außentreppe	500,00 €
Eingangüberdachung	500,00 €
Garage	5.000,00 €

Summe 16.000,00 €

4.4.3.1.2.4. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁵ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
allgemeiner Unterhaltungsstau (142 m ² x 200 €/m ²)	28.400,00 €	28.400,00 €
Feuchtigkeitsschaden	5.000,00 €	5.000,00 €
Schimmelbefall	3.000,00 €	3.000,00 €
Dachdämmung	15.000,00 €	15.000,00 €
Außenanlagen	5.000,00 €	5.000,00 €

Summe -56.400,00 €

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.3.2. Berechnung des Gebäudewerts: Zwischenbau

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 181
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1959
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert übliche Gesamtnutzungsdauer: Standardstufe 1: 60 Jahre Standardstufe 2: 65 Jahre Standardstufe 3: 70 Jahre Standardstufe 4: 75 Jahre Standardstufe 5: 80 Jahre
Normalherstellungskosten⁶ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	683,70 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32 entnommenen 683,70 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$683,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 683,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 100)	Korrekturfaktor 1,00
für das Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$683,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 683,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	683,70 €/m² BGF
Wertermittlungstichtag	12.03.2024
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	683,70 €/m² BGF * 177,90 / 100 = 1.216,30 €/m² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	220.150,30 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	181 m² BGF * 1.216,30 €/m² BGF =	220.150,30 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer ⁷	15 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 81,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 178.872,12 €	
Gebäudezeitwert	41.278,18 €	
4.4.3.2.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel ⁸	-25.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)	-25.000,00 €	
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	16.278,18 €	

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

4.4.3.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung**4.4.3.2.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer**

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ursprüngliches Baujahr unbekannt

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag unbekannt

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	2

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 15 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1959

4.4.3.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Zwischenbau

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	620	690	790	955	1.190

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9	100				
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	158,70 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	103,50 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	75,90 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	75,90 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	75,90 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	34,50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 620 €/m ² BGF	55,80 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	62,10 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	41,40 €/m ² BGF

Summe	683,70 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,91

4.4.3.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁹ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Unterhaltungsstau	15.000,00 €	15.000,00 €
Dachdämmung	10.000,00 €	10.000,00 €

Summe -25.000,00 €

⁹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.3.3. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 616.263,79 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.

5,00 % aus 616.263,79 € 30.813,19 €

Baunebenkosten 0,00 % 0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 30.813,19 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 15 Jahre

**Wertminderung wegen Alters
81,25 % der Herstellungskosten
(inkl. Baunebenkosten)** - 25.035,72 €

Wert der Außenanlagen insgesamt 5.777,47 €

4.4.3.4. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale 115.549,46 €

Wert der Außenanlagen 5.777,47 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 23.400,00 €

Vorläufiger Sachwert 144.726,93 €

4.4.3.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**Zuschlag / Abschlag**

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 0,00 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

144.726,93 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung

-65.400,00 €

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

79.326,93 €

Gerundeter Sachwert

rd. 79.300 €

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

4.5. Wertermittlung - Westteil

4.5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

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

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 30,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: MD Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 1.000 m ² Bauweise: offen

4.5.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 12.03.2024 wie folgt ermittelt	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.251 m ² * 30,00 €/m ² =	37.530,00 €
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.251 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		37.530,00 €
Grundstücksgröße		1.251 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		37.530,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		37.530,00 €

4.5.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.5.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Scheune

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grund- stücksmerkmale	10.000,00 €
--	-------------

4.5.3.2. Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude (Silo, Schuppen, Überdachungen)

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grund- stücksmerkmale	1.000,00 €
--	------------

4.5.3.3. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstel- lungskosten aller Gebäude	0,00 €
--	--------

Berechnung der Außenanlagen	pauschal
-----------------------------	----------

Wert der Außenanlagen insgesamt	500,00 €
---------------------------------	----------

4.5.3.4. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt- spezifische Grundstücksmerk- male	11.000,00 €
--	-------------

Wert der Außenanlagen	500,00 €
-----------------------	----------

Nicht selbstständiger Bodenwert- anteil	37.530,00 €
--	-------------

Vorläufiger Sachwert	49.030,00 €
----------------------	-------------

4.5.3.5. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 0,00 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	49.030,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	49.030,00 €
Gerundeter Sachwert	rd. 49.000 €

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

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

2 Satellitenempfangsantennen am Zwischenbau

Der Wert des Zubehörs wird mit 300 € geschätzt.

Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt und gesondert zu würdigen.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

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

7. Verkehrswert

Die Summe der Grundstücksanteile beträgt rd. 128.000 €

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Marktwert (€)
Glockenberg 4, Ostteil	23.400	79.000	79.000
Westteil	37.500	49.000	49.000

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück in

55487 Sohrschied Glockenberg 4

Gemarkung Sohrschied

Flur 9

Flurstück 12

wurde zum Wertermittlungstichtag 12.03.2024 mit

128.000 €

in Worten: Einhundertachtundzwanzigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt. Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir, mit Ausnahme von Keller und Dachräumen, besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Mainz, 22.05.2024



Strokowsky

 Strokowsky

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.1. Fotos



Ansicht von Osten

Ansicht von Süden, Wohnhaus





Ansicht von Süd-Westen, Wohnhaus

Ansicht von Süden, Zwischenbau





Ansicht von Osten, Scheune

Ansicht von Nord-Osten, Garage

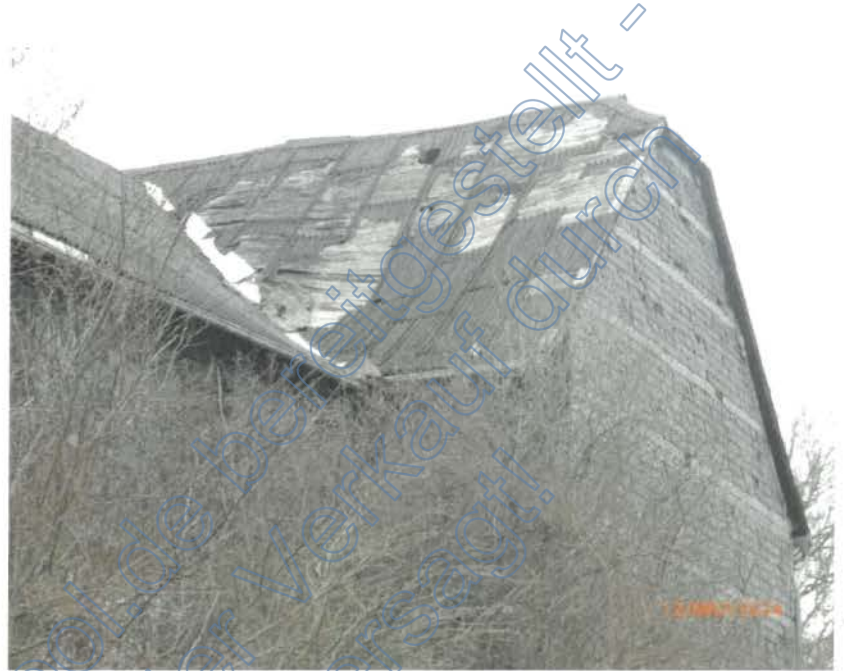




Ansicht von Westen, Scheune

Ansicht von Süd-Westen, Scheune





Ansicht von Süd-Westen, Scheune

Ansicht von Süden, Scheune





Ansicht von Nord-Westen, Scheune und Silo

Ansicht von Nord-Westen, Scheune





Ansicht von Westen, Scheune

Innenansicht Scheune





Innenansicht Scheune

Innenansicht Scheune





Innenansicht Wohnhaus EG

Innenansicht Wohnhaus EG, Kellerzugang





Innenansicht Wohnhaus EG

Innenansicht Wohnhaus EG





Innenansicht Wohnhaus EG

Innenansicht Wohnhaus EG





Innenansicht Wohnhaus EG

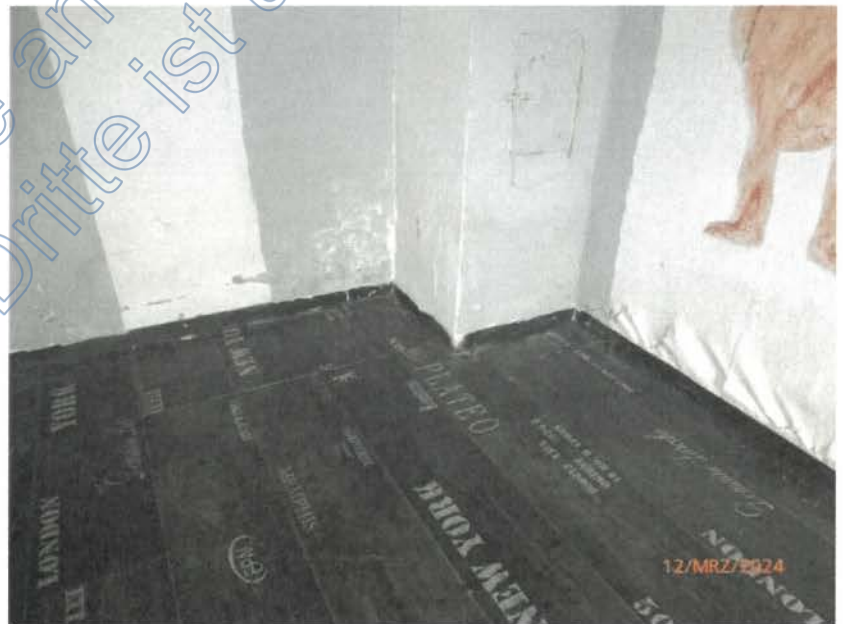
Innenansicht Wohnhaus EG





Innenansicht Wohnhaus EG

Innenansicht Wohnhaus EG





Hauseingang EG

Hauseingang OG





Innenansicht Wohnhaus OG

Innenansicht Wohnhaus OG





Innenansicht Wohnhaus OG

Innenansicht Wohnhaus OG





Innenansicht Zwischenbau OG

Innenansicht Zwischenbau OG





Innenansicht Zwischenbau OG

Innenansicht Zwischenbau OG





Innenansicht Zwischenbau EG

Innenansicht Zwischenbau EG mit Zentralheizung





Innenansicht Zwischenbau EG

Innenansicht Zwischenbau EG





Ansicht von Osten, Nebengebäude offener Unterstand

Nebengebäude offener Unterstand





Ansicht von Westen, Nebengebäude offener Unterstand

Ansicht von Westen, Schuppen 1 und offener Unterstand





Ansicht von Osten, offener Unterstand und Schuppen 1

Ansicht von Westen, offener Schuppen





Nebengebäude offener Schuppen Innenansicht

Ansicht von Westen, Nebengebäude Schuppen 2





Nebengebäude Schuppen 2 Innenansicht

Ansicht von Westen, Betonbehälter nördlich der Scheune





Ansicht von Osten, Zufahrt und Hoffläche

Ansicht von Süden, Zugang zu den Hauseingängen





Ansicht von Süden, Freifläche

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

9.2. Übersichtskarte



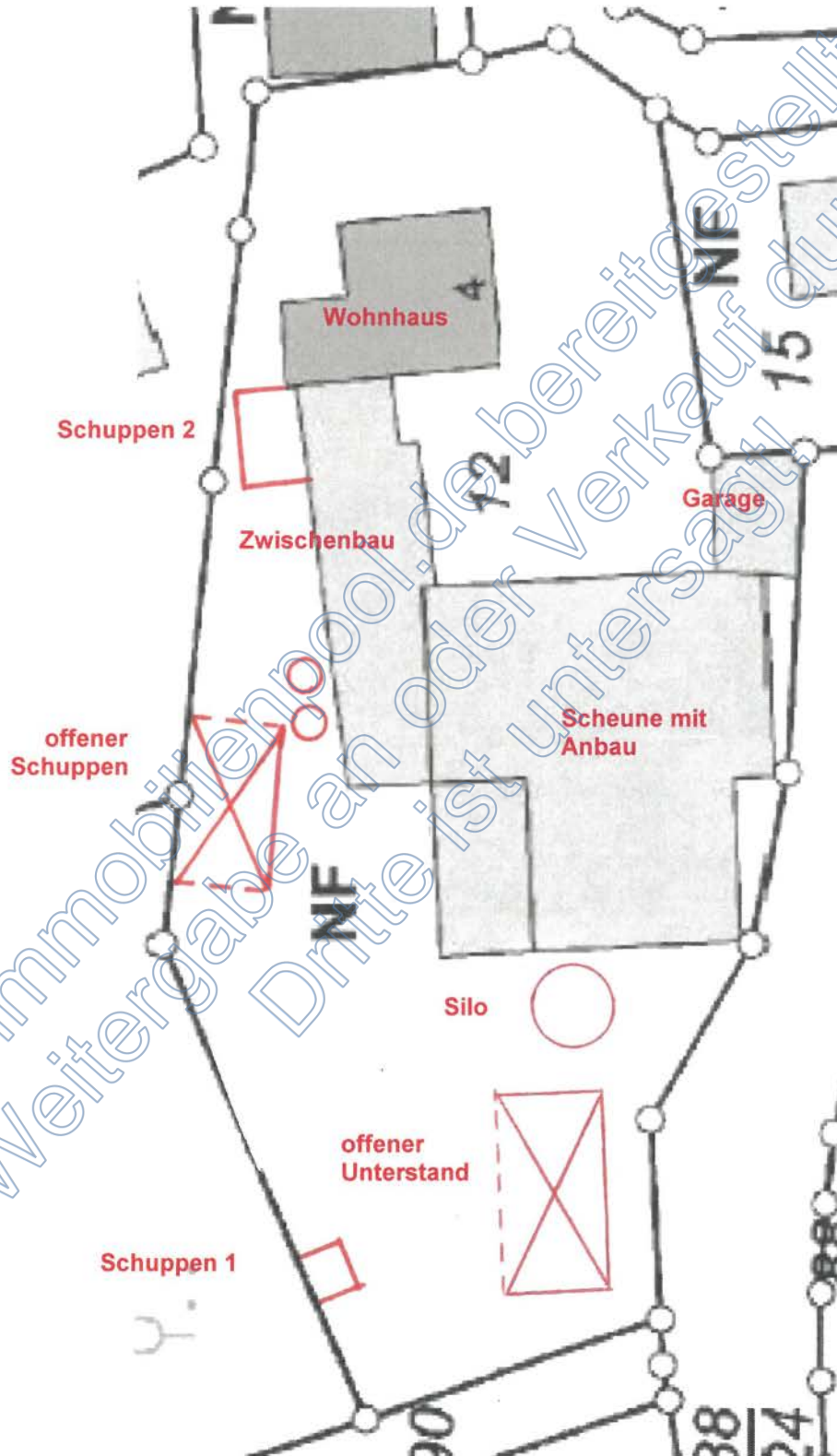
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

Skizze zur Übersicht

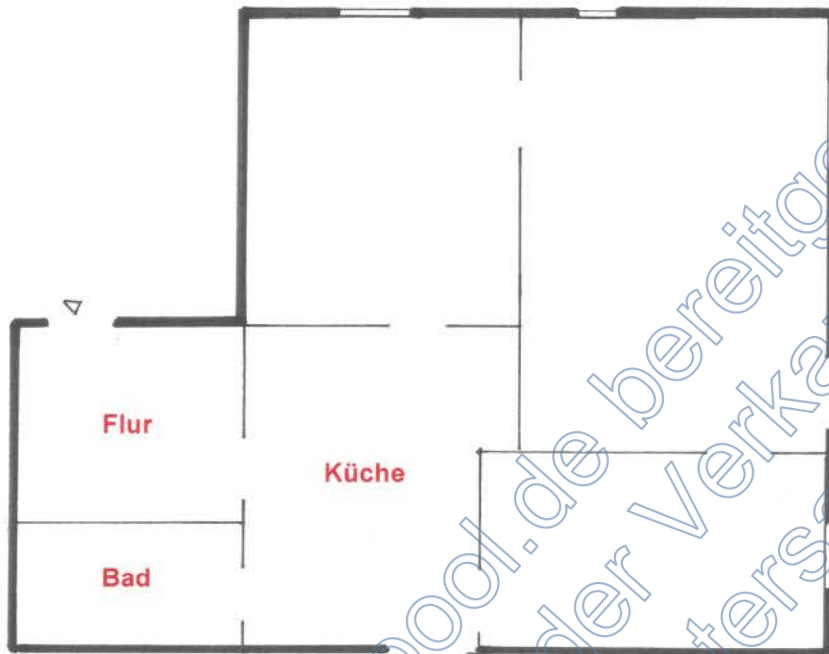
unmaßstäblich



9.4. Geschosspläne

Erdgeschoss

unmaßstäblich



Obergeschoss

unmaßstäblich

