

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!**

Diplom Ingenieur TU  
**Bernd Meuthen**

Dipl. Ing. - Dipl. Ds.  
German Engineering  
Ingenieurbüro

Sachverständiger für Grundstücksbewertungen  
und Bauwesen

Expert judiciaire assermenté en bâtiment  
construction et terrain

55452 Guldental  
Nonnenwiese 3

T. 0049 (0)6707 1013 - F. 0049 (0)6707 1396

E-mail: bernd.meuthen@t-online.de

AZ: J-A-N-B-01-Monzingen-2023

Datum: 26.06.2023

35K 36/23

## ERGÄNZUNG DES GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem 2geschossigen

**Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück  
in 55569 Monzingen, Bachstraße 7**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monzingen	2462	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monzingen	47	449
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Siehe Grundbuch	

**Der Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
23.06.2023 ermittelt mit rd.

**65.000 €.**

Hinweis:

Das in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht für ein abgeteiltes Drittel des Kellers Recht wird mit 7.700 € bewertet. Das eingetragene Recht für ein abgeteiltes Drittel eines Stalles besteht nicht mehr, da das Gebäude abgebrochen ist.

**Ausfertigung Nr.**

**1**

**2**

**3**

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>1.5</b>	<b>Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücks- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Öffentlich-rechtliche Situation:.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b><i>1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:.....</i></b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
4.3	Bodenwertermittlung.....	11
4.4	Sachwertermittlung .....	12
4.5	Verkehrswert .....	20
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>21</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	21
<b>5</b>	<b>Anlagen</b>	

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

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus und eine Garage bebautes Grundstück

Objektadresse: in 55569 Monzingen, Bachstraße 7

Grundbuchangaben: Blatt 2462 lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Flur 47 Flurstück 449

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach  
John-F.-Kennedy-Straße 17  
55543 Bad Kreuznach  
Auftrag vom 15.05.2023

Eigentümer: Siehe Grundbuch

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 23.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 23.06.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 23.06.2023

Teilnehmer am Ortstermin: 1. Ortstermin am 23.06.2023, 11.00 Uhr  
Die Eigentümerin wurde rechtzeitig schriftlich benachrichtigt, ist jedoch zum Ortstermin nicht erschienen. Der Sachverständige führte die Besichtigung ohne die (Mit-)Eigentümerin durch.  
Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

2. Ortstermin am 22.07.2023, 11.00 Uhr  
Eheleute Dietz, für Eigentümergemeinschaft Dietz, als Nutzungsberechtigte des 1/3 Kellers, (der Kellerraum konnte besichtigt werden)  
und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Wertermittlungstichtag 01.01.2022  
Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbeschreibung

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

#### 1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Keine

## 2 Grundstücks- und Bodenbeschreibung

### Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landeshauptstadt:	Mainz
Landkreis:	Bad Kreuznach
Verbandsgemeinde:	Nahe-Glan
Gemeinde:	Monzingen
Gemarkung:	Monzingen
Einwohnerzahl:	ca. 1.600

### Überörtliche Anbindung/nächstgelegene Stadt oder größerer Ort:

Entfernung zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 30 km zur A 61.

Entfernung zur nächsten Bundesstraße B41 ca. 2 km.

Entfernung zur nächsten Stadt ca. 6 km.

Entfernung zum nächsten Bahnhof 4 km.

Zu dem Flughafen Frankfurt-Rhein-Main beträgt die Fahrzeit ca. 60 Minuten und

zu dem Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt die Fahrzeit ca. 50 Minuten.

### Kleinräumige Lage

*Innerörtliche Lage, Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)*

Ortslage.

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Verbandsgemeinde.

Öffentl. Verkehrsmittel - Bushaltestelle in der Nähe (fußläufig erreichbar)

*Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:*

überwiegend offene Bauweise bzw. in Haus – Hof – Bauweise.

*Art der Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:*

überwiegend 2geschossige wohnbauliche u. landwirtschaftliche Nutzung,

*Topographische Grundstückslage:*

eben

*Wohnlage:*

Mittlere Wohnlage

*Örtliches Angebot an Schulen und Kindertagesstätten:*

Kindertagesstätten,

*Örtliches Angebot an Freizeiteinrichtungen:*

Radfahrweg,  
für Tennis und Freibad in Bad Sobernheim,  
Golfplatz in der Nähe.

*Infrastruktur und Umwelt:*

Mittlere Infrastrukturqualität, mittleres Kulturangebot,  
mittlerer Freizeit- und Erholungswert  
Weitere soziale Einrichtungen wie Fachärzte sowie Geschäfte des gehobenen  
Bedarfs sind in der nahe gelegenen Stadt Bad Sobernheim vorhanden.

*Emissionen / Immissionen / Beeinträchtigungen:*

Beeinträchtigungen durch Emissionen / Immissionen waren am Tag der Be-  
sichtigung nicht gegeben bzw. augenscheinlich nicht erkennbar.

*Tatsächliche Nutzung:*

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks (oder der Grundstücke) zum Be-  
wertungszeitpunkt entspricht den Angaben im Liegenschaftskataster.

- Wohnbaufläche -

*Hinweis zum Grundstück:*

Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet.

*Gestalt und Form (vgl. Anlage 1)*

Form und Ausmaße des zu bewertenden Grundstücks (oder der Grundstücke)  
können dem in der Anlage befindlichen Auszug aus der amtlichen Kataster-  
karte entnommen werden.

*Bemerkungen:*

sehr unregelmäßige Grundstücksform,

*Erschließung:**Straßenart:*

Gemeindestraße

*Straßenausbau:*

Voll ausgebaute Straße, keine Gehwege vorhanden  
Parkstreifen und Parkbuchten nicht vorhanden

*Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück:*

Elektr. Strom / Wasser aus öffentlicher Versorgung und Kanalanschluß.  
Ver- und Entsorgungsanlagen gelten nur vom Hausanschluß im Gebäude bis  
an die Grundstücksgrenze, die Anschlüsse von der Grundstücksgrenze bis an  
das öffentliche Netz wurden nicht geprüft.

*Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:*

Dreiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes, zweiseitige Grenzbebauung  
der Garage

Eingefriedet durch Grenzbebauung

*Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):*

normal tragfähiger Boden,

*Altlasten:*

Ein Altlastengutachten hat nicht vorgelegen. Bei der Objektbesichtigung waren keine Verdachtsmomente erkennbar. Es wird darauf verwiesen, daß eine Bodenuntersuchung auf Tragfähigkeit oder Kontamination nicht vorgenommen wurde. Bei der Wertermittlung sind ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt worden.

*Anmerkung:*

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

*AUFWUCHS:*

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist kein Aufwuchs vorhanden

**2.1 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)***Grundbuchlich gesicherte Belastungen:*

Das Grundbuch wurde auftragsgemäß eingesehen. Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen konnten nicht bewertet werden, da die Gebäude nicht betreten werden konnten.

*Anmerkung:*

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Eintragungen in Abt. III beeinflussen zwar den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert. Es wird davon ausgegangen, daß ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

*Nicht eingetragene Lasten und Rechte:*

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs-, Miet- und Pachtbindungen sowie Dachnutzungsrechte (ROOFTOP RIGHTS), Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten), sind nach Auskunft nicht bekannt.

**2.2 Öffentlich-rechtliche Situation:***Eintragungen im Baulastenverzeichnis:*

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen. Es bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen, die bei der Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

*Hinweis:*

Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet

*Denkmalschutz - Denkmalzone:*

In dem Auszug aus der Geobasisinformationen ist kein Denkmalschutz - Denkmalzone eingetragen, obwohl das zu bewertende Gebäude im Jahre 1608 errichtet wurde.

*Bodenordnungsverfahren:*

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Im Liegenschaftskataster ist kein Hinweis eingetragen, daß das Bewertungsobjekt von einem Naturschutzgebiet oder einer einstweiligen Sicherstellung eines Naturschutzgebietes betroffen ist.

*Bodenverhältnisse:*

Es wurden keine Beprobungen durchgeführt. Es liegen keine Verdachtsmomente vor, die auf eine Altlast hinweisen könnten. Aus der Vornutzung ist nicht bekannt, daß das Grundstück mit Schadstoffen belastet war. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

*Bauplanungsrecht:**Festsetzungen im Bebauungsplan:*

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

*Bauordnungsrecht:*

Ortsbesichtigung durchgeführt. Bauplänen wurden nicht vorgelegt. Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Dieses Gutachten befaßt sich nicht mit Pflichten der Betreiber und Benutzer, wie z.B. Kennzeichnung der Notausgänge und Ausgänge, Sicherheitsbeleuchtungen, Brandschutzordnung usw.

*Entwicklungszustand inklusiv Beitrags- und Abgabensituation:*

baureifes Land (vgl. Abs. 4 ImmoWertV)

*Anmerkung:*

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

*Grenznachweis:*

Die Grenzen des Grundstücks gegen angrenzende Flurstücke wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

*Grenzüberbauung:*

Eine Grenzüberbauung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

*Derzeitige Nutzung:*

Das Grundstück ist mit einem Gebäude (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) und einer Garage bebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Stellplätze und 1 Garagenplatz.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

#### *Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:*

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die erdberührenden Teile der Gebäudehülle wurden nicht auf Dichtigkeit gegen Radon geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Eigentümerin wurde rechtzeitig schriftlich benachrichtigt, ist jedoch zum 1. Ortstermin nicht erschienen. Der Sachverständige führte die Besichtigung ohne den (Mit-) Eigentümer durch.

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

Die Wertermittlung erfolgt deshalb nach dem äußeren Eindruck.

Bei der 2. Ortsbesichtigung konnte ein abgeteiltes Drittel des Kellers besichtigt werden.

#### **3.1 1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:**

2geschossiges Wohngebäude, mit ausgebautem Dachgeschoß zu Wohnraum, Ferner bebaut mit einer Garage.

#### **BAUJAHR:**

Um 1608. Wird von der Restnutzungsdauer geprägt.

Fiktive Schätzung, Bauunterlagen es konnten keine Pläne zur Verfügung gestellt werden.

#### **MODERNISIERUNG:**

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

#### **ERWEITERUNGSMÖGLICHKEITEN:**

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

#### **AUßENANSICHT:**

Putzfassade

Scheinfachwerk mit geputzten Gefachen

**AUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG:***Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)*

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.  
Sanierungsbedarf ist nicht auszuschließen

*Fundamente:*

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

*Umfassungswände:*

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

*Innenwände:*

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

**GESCHOßDECKEN:**

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

**TREPPEN:***Treppen:**Treppe zum Kellergeschoß:*

Beton mit Naturstein, vom Hof in den Keller

**NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFTEILUNG:**

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

**BODENBELÄGE, WAND- UND DECKENBEKLEIDUNGEN:**

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

*Wandbekleidungen:*

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

*Deckenbekleidungen:*

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

*Bad / Dusche / WC:*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

**FENSTER, TÜREN und TORE:**

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

**ELEKTRO - und SANITÄREINSTALLATION – KÜCHENAUSSTATTUNG - HEIZUNG – HEIZÖLLAGERUNG - GASVERSORGUNG - WARMWASSERVERSORGUNG**

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

**DACH:***Dachkonstruktion:*

Pfettendach,

*Dachform:*

Satteldach, mit Wohnraumfenster

*Dacheindeckung:*

in verschiedenen Formen und Farben,

**BESONDERE BAUTEILE und EINRICHTUNGEN, ZUSTAND DES GEBÄUDES:***Besondere Bauteile - Besondere Einrichtungen - Besondere Betriebseinrichtungen:*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

*Besondere Bauteile:*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

*Besondere Einrichtungen:*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

*Besondere Betriebseinrichtungen:*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

*Grundrißgestaltung:*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

*Belichtung u. Besonnung:*  
ausreichend

*BAUSCHÄDEN u. Baumängel:*  
*Feuchtigkeitsschäden*  
*Unterhaltungsstau*

*WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:*  
Energetische Maßnahmen erforderlich

*ALLGEMEINBEURTEILUNG:*  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

*NEBENGEBÄUDE u. ä.:*  
Garage,

*AUßENANLAGEN:*  
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gelten vom Hausanschluß bis an die Grundstücksgrenze. Die Anschlüsse von der Grundstücksgrenze bis an das öffentliche Netz wurden nicht geprüft.  
Stellplatz,  
Hofbefestigung,

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem 2geschossigen Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 55569 Monzingen, Bachstraße 7 zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Monzingen	2462	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Monzingen	47	449	166 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert 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 (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### **Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	23.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	166 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>40,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.06.2023	× 1,09	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	43,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	166	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>43,60 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>43,60 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	166 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	7.237,60 €
		<b>rd. 7.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2023 insgesamt **7.000,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

passten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

## 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 653,00 €/m <sup>2</sup> BGF	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x 269,00 m <sup>2</sup>	33,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+ 1.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 177.157,00 €	8.085,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.06.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	176,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 315.162,30 €	14.261,94 €
Regionalfaktor	x 1,000	1,000
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre	20 Jahre
• prozentual	66,67 %	60,00 %
• Faktor	x 0,3333	0,4
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 105.043,59 €	5.704,78 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>110.748,37 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>5.537,42 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>116.285,79 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>7.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>123.285,79 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>1,05</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>129.450,08 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>64.700,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>64.750,08 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>65.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

###### Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	50,0	0,00
3	0,00	50,0	0,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,5			= 0,00

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 245,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangüberdachung	1.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.500,00 €

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (110.748,37 €)	5.537,42 €
Summe	5.537,42 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen un-

mittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

### Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,05
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,05

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-22.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden	-22.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-15.000,00 €
• Energetische Maßnahmen	-15.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-7.700,00 €
• 1/3 Kelleranteil für Grundstücksgemeinschaft Dietz ca. 22 qm *350 €/qm BGF	-7.700,00 €	
Weitere Besonderheiten		-20.000,00 €
• Die Innenräume können nicht besichtigt werden!	-20.000,00 €	
Summe		-64.700,00 €

#### 4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **65.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem 2geschossigen Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 55569 Monzingen, Bachstraße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Monzingen	2462	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monzingen	47	449

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2023 mit rd.

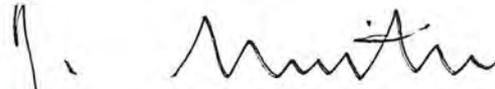
**65.000 €**

**in Worten: fünfundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, daß ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



  
Dipl. Ing. Dipl. Ing. TU Bernd Meuthen  
Sachverständiger für Grundstücksbewertungen

Ich übertrage die Nutzungsrechte auf die Beteiligten

Guldental, den 26.06.2023

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:** Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:** Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Bekanntmachung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

**EnEV:** Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV:** Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**WMR:** Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**DIN 283:** DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Januar 2022) erstellt.

Hausnummer 7



Baujahr 1608



Nord-Ostansicht



Scheinfachwerk im Obergeschoß



Unrat vor dem Haus



Garage Nordansicht



Südwestansicht



Garage-Nord-West-Ansicht



ehemalige Voliere auf dem Garagendach



Unterhaltungsstau an den Garagenfenster



Aufsteigende Feuchtigkeit



Nebeneingangstür zur Garage stark angeroßtet



Treppe zum Garagendach genutzt als Terrasse