

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!**

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	3
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	4
OBJEKTBSCHREIBUNG	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBEURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	13
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	14
ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	14
SACHWERTVERFAHREN	16
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	
VERFAHRENSWAHL - SACHWERT	20
BODENWERTBERECHNUNG	21
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	22
SACHWERTERMITTLUNG	23
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	24
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	25
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	26
ERGEBNISSE	26
Anlagen	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE) UND UMBAUTER RAUM	27 - 28
ERMITTLUNGEN VON BAUMÄNGEL,-SCHÄDEN; UNTERHALTUNGSSTAU, RISIKOABSCHLAG	29
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	30 - 31
WERTMINDERUNG WEGERECHT	32
RAHMENKARTE	33
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	34 - 35
BODENRICHTWERTKARTE	36
BILDER	37 - 46

Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 28.07.2023

Eigentümer:

Ein Eigentümer gem. Akte

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV
Wertermittlungsrichtlinien -WertR
Sachwertrichtlinie - SW-RL
Baunutzungsverordnung -BauNVO
Flächen und Rauminhalte -DIN 277
Bürgerliches Gesetzbuch -BGB
Statistisches Bundesamt
Wertermittlung, Haufe Verlag -WertE
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz

Tag der Ortsbesichtigung:

Dienstag den 17.10.2023, 17:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Mieter von Haus Nr. 19 (gem. Akte)
Der Zutritt zu Haus Nr. 18 wurde nicht gewährt.
Das Gutachten zu Haus Nr. 18 wird nach dem äußeren
Eindruck erstellt.
und Gutachter

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag:

17.10. 2023

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden.

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund – und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Objektbeschreibung**LAGE**

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Rhein-Hunsrück-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Lahr (ca. 160 Einwohner)
Verkehrsanbindung:	
Nächstgelegene größere Orte:	Kastellaun (ca. 12 km) Simmern (ca. 30 km) Bad Kreuznach (ca. 70 km) Koblenz (ca. 50 km)
Verbandsgemeinde:	Kastellaun
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 90 km)
Bundesstrassen:	B 327; B 416
Autobahnzufahrt:	A 61 (ca. 25 km AS Pfalzfeld)
Bahnhof:	Treis-Karden (ca. 11 km); Emmelshausen (ca. 25 km)
Flughafen:	Hahn (ca. 35 km) und Frankfurt (ca. 120 km)
Innerörtliche Lage:	Im älteren Dorfkern von Lahr Öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus) sind eingeschränkt vorhanden Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Kastellaun vorhanden Örtliches Angebot an Kindergarten ist im Nachbarort Lieg, in Kastellaun und Dommershausen, Grundschule in Mörsdorf; Kastellaun, und weiterführende Schulen in Kastellaun vorhanden. Angebot an Freizeiteinrichtungen ist mäßig vorhanden
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage
Qualität/Quantität und Nutzung der Umgebungsbebauung	Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung; teilweise auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung. Nutzung in der Gestalt eines allgemeinen Wohngebietes. Höhe der Bebauung: 1- 2 geschossig.

TOPOGRAPHIE

- Gebäudeart:** zwei seitlich angebaute Wohnhäuser mit Garage
Haus Nr. 18 teilweise unterkellert.
- Immissionen:** Es wurden bei der Ortsbegehung keine wertbeeinflussenden Faktoren festgestellt.
- Altlasten:** Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG (01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der Regelung des LabfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399).
Gemäß Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz vom 14.08.2023 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.
- Gestalt und Form:** Lauflänge des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzung:
ca. 25,00m
mittlere Tiefe des Grundstückes:
ca. 16,00m
grob rechteckige Grundstücksform
Das Grundstück hat leichte Hanglage
- Grundstücksgröße:** Flur 2, Flurstück 5, mit 397 m², Gebäude- und Freifläche
- Baugrund, Grundwasser:** Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

ERSCHLIEBUNG

Straßenart:	Ausgebaute Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaute, gepflasterte Straße, neueren Datums. Auf der Seite des Objektes ist kein Gehweg vorhanden.
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft ist das Objekt angeschlossen an: Strom, Wasser, Telefon TV – Empfang über SAT möglich
Entsorgung:	ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der Verbandgemeinde Kastellaun vorhanden (Mischsystem).
Grenzverhältnisse:	die Parzelle 5 grenzt im Westen und Norden an bebaute Nachbarparzellen, im Osten an eine Baulandparzelle und im Süden an die Erschließungsstraße (Gartenstraße).
Bemerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Lahr Blatt 652 wurde mit Abdruck vom 06.06.2023 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuches:

lfd. Nr. 1 der Eintragung:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Lahr, Flur 2, Flurstück 4 (jetzt Flurstück 4/2 gem. Lageplan) eingetragen am 04.10.1965

Gem. Beschluss vom 28.07.2023
Zwangsversteigerungsvermerk;

Das Geh- und Fahrrecht wird im vorliegenden Gutachten wertmindernd berücksichtigt.

BEMERKUNG

Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduktion des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietverbindungen, sowie Pacht- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Ihm sind auch keine unsichtbaren bzw. nicht offensichtliche Baumängel und -schäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Schadstofffreiheit wurde nicht geprüft.

Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION**BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ**

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 15.08.2023 eingesehen. Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Kastellaun vom 11.08.2023 liegt **kein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Festsetzung / Ausweisung im Flächennutzungsplan:
M = gemischte Baufläche

Die Bebaubarkeit richtet sich nach §34 BauGB.

BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.
Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Kastellaun vom 11.08.2023 ist das Bewertungsgrundstück Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) nicht ausgeschlossen wird.

DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 5) ist zurzeit mit zwei Wohnhäuser und einer Garage bebaut.

(siehe Sachwertberechnung).

Baubeschreibung

VORBEMERKUNGEN

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 aber nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage des in Augenschein genommenen und der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der techn. Ausstattung insbesondere die Installation (Haustechnik) wurden nicht geprüft.

Es wird von der Funktionsfähigkeit ausgegangen, so weit im Gutachten nichts anderes erwähnt ist.

Baumängel und Schäden wurden nur insofern aufgenommen als das Sie zerstörungsfrei und erkennbar zu erheben waren. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt.

Untersuchungen des Gebäudes bzw. der verwendeten Baustoffe, auf tierische und pflanzliche Schädlinge, sowie toxikologische Kontaminationen und gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

GESAMTBEURTEILUNG

Die Gebäude sind in Massivbauweise ausgeführt.

Haus Nr. 19 augenscheinlich mit Teilkeller

Die Anlage ist Innen wie Außen in einem baujahrbedingtem, schlechtem bis mäßigem Unterhaltungszustand

(Bauj. Haus Nr. 18: ca. um 1900)

(Bauj. Haus Nr. 19: ca. 1960)

Das Haus Nr. 18 konnte nur durch eine äußere Inaugenscheinnahme begutachtet werden, da der Eigentümer oder dessen Vertreter trotz zweimaliger Terminladungen nicht den Zutritt in das Gebäude ermöglichten.

Dieser Umstand wird in der Sachwertermittlung mit einem Risikoabschlag von ca. - 25% der anteiligen Ausbaukosten gewürdigt.

Für das zu bewertende Objekt wird ein mittlerer / einfacher Ausbau- und Unterhaltungszustand ohne wesentliche Besonderheiten angenommen.

Es wurden augenscheinlich nur wenig werterhaltende Arbeiten seit dem Baujahr ausgeführt.

Es zeigt verschiedene Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen. Im Laufe der Jahre ist ein erheblicher Renovierungsstau aufgetreten. Notwendige Erhaltungsmaßnahmen (z.B. Fassade, Sanitäreinrichtung, techn. Anlagen, Innenausbau, Treppen, Wände, Decken, Böden ect.) wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt.

Das Anwesen macht insgesamt einen etwas vernachlässigten Eindruck.

Im Haus Nr. 19 befinden sich im EG und OG Wohnräume; der Speicher ist teilweise (mit einem Zimmer) ausgebaut und ist derzeit bewohnt.

Der PKW Stellplätze vor der Garage sind befestigt.

Die Außenanlage und Gartenanlage befinden sich in einer mäßigen Qualität.

Hinweis: Die Einbauküchen im UG und EG sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:	Zwei , 2 geschossiges, Wohnhäuser in Massivbauweise Haus 18 mit Teilkeller; OG und DG in Fachwerkkonstruktion. Haus 19 ohne Keller, mit teils ausgebautem Speicher Seitlich angebaut
Baujahr:	Haus 18: um 1900 Haus 19: ca.1960 Das Baujahr wird durch die Restnutzungsdauer geprägt – bestimmt.
Art der Nutzung:	KG: Nutzfläche (Haus 18) EG: Wohnnutzung OG: Wohnnutzung
Ausführung des Wohngebäudes:	Für Haus 18 wird der Bauart- und baujahrtypische Standard angenommen
Gründungsart:	Streifenfundament
Geschosswände:	Haus 18: Massiv; Mauerwerk, ab OG anzunehmend Fachwerk Haus 19: Massiv; Mauerwerk
Innenwände:	Haus 18: konnte nicht eingesehen werden Haus 19: Massiv; Mauerwerk
Geschossdecken:	Haus 18: Über UG: anzunehmend Massiv / Gewölbe Über EG und OG: anzunehmend Holzbalkendecke Über DG: Holzkonstruktion Haus 19: Über EG und OG: Massiv Über DG: Holzkonstruktion mit Dämmung
Fußböden:	Haus 18: konnte nicht eingesehen werden Haus 19: EG, OG: Estrich, meist PVC, Laminat, Fliesen im Bad. Speicher: Spanplatte
Dach:	Jeweils als Pfettendach, Satteldachkonstruktion und in Haus 19 mit Zwischensparrendämmung (ohne Dampfsperre). Dacheindeckung Haus 18: mit Schiefer Haus 19: mit Betondachpfannen (rot/braun). Dachüberstände mit Profilholzbrettern verkleidet.
Fenster & Haustür:	Haus 18: Weiße Kunststofffenster, mit Isolierverglasung ohne Rollläden Haus 19: Braune Kunststofffenster, mit Isolierverglasung mit Rollläden. Haustüren Haus 19 in Kunststoff, braun mit Glaseinsatz

Fassade:	Haus 18: im EG Verputzt, mit hellem Anstrich, ab OG verschiefert Haus 19: verputzt mit hellem Anstrich
Treppen:	Haus 18: konnte nicht eingesehen werden Haus 19: EG – OG, in Stahlbetonausführung, mit Kunststeinstufen (Agglo) belegt, mit Stahlgeländer. Zum Speicher als Holztreppe mit Holzgeländer.
Innentüren:	Haus 18: konnte nicht eingesehen werden Haus 19: Holztüren mit Futter und Bekleidung (aus dem Baujahr)
Innenwandbekleidung der Nassräume:	Haus 18: konnte nicht eingesehen werden Haus 19: Fliesen raumhoch, aus dem Baujahr
Haustechnik:	Haus 18: konnte nicht eingesehen werden Haus 19: teilweise Nachtspeicheröfen und Feststoff – Einzelöfen im EG; Warmwasser über elektr. Durchlauferhitzer
Elektroanlagen:	Haus 18: konnte nicht eingesehen werden Haus 19: aus dem Baujahr durchschnittliche Ausstattung
Besonderes:	<ul style="list-style-type: none"> - Balkon OG (Haus 19) - Vorbau Eingangsbereich (Haus 19)
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - Zuweg, Stellplätze und Zufahrt befestigt - Außenanlagen und Gartenanlage in mäßiger Qualität - Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Die Daten zur Baubeschreibung wurden teilweise durch Auskünfte des Eigentümers oder dessen Vertreter erhoben!

Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden, Mängel sowie folgender Restfertigstellungsbedarf festgestellt:

- Es besteht augenscheinlich ein erheblicher Unterhaltungstau und Reparaturstau.
- Wirtschaftliche und energetische Nachrüst Anforderung an Wände / Fenster / oberste Decken gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- Die im Haus vorhandenen Rohre und Leitungen stammen vermutlich größtenteils noch aus dem Baujahr. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit Erneuerungen anstehen
- Überprüfung der Haustechnik (Elektro, Wasser, Heizung, Abwasser) mit erforderlichen Erneuerungen
- Im Sockel – Außenbereich sind Feuchteschäden erkennbar

Das Haus Nr. 18 konnte nur durch eine äußere Inaugenscheinnahme begutachtet werden, da der Eigentümer oder dessen Vertreter trotz zweimaliger Terminladungen nicht den Zutritt in das Gebäude ermöglichen.

Dieser Umstand wird in der Sachwertermittlung mit einem Risikoabschlag von ca. - 25% der anteiligen Ausbaukosten gewürdigt.

Für das zu bewertende Objekt wird ein mittlerer, einfacher Ausbau- und Unterhaltungszustand ohne wesentliche Besonderheiten angenommen.

Die oben aufgeführten Schäden und Rückstände müssen beseitigt werden, damit das Gebäude den Anforderungen an aktuelle und moderne Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst wird. Ob ein neuer Eigentümer alle Arbeiten tatsächlich durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten eines Erwerbers abhängig.

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er beseitigt, bzw. mit welchen wesentlichen Ausstattungsmerkmale ein neuer Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchführen wird, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Ich halte einen Ansatz von 45.000 EUR (für beide Häuser) für angemessen. (siehe Sachwertberechnung) In diesem Ansatz sind die Kosten für die wesentlichen Maßnahmen erfasst.

Kleinere Mängel und Schäden sind dabei im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den anerkannten Regeln der Technik des Baujahres errichtet wurde.

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechen wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes (GEG / EnEV) vorgenommen.

Ebenfalls wurde keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung deutlich sprengen und sind deshalb nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Aufgrund des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau / Sanierung oder Verkauf / Vermietung zu beachten sind.

Des Weiteren besteht Nachrüstpflicht bei einem Eigentümerwechsel z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschossdecke, der Erneuerung der Heizkessel sowie der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Der Ersterer hat die erforderliche Nachrüstmaßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb bzw. zum Ablauf der in der GEG genannten Frist auszuführen.

Ein Energiepass (gem. GEG) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter nicht vorgelegt werden. Die energetischen Eigenschaften entsprechen etwa dem Entstehungsbaujahr / Renovierungsbaujahr

Allgemeine Begriffserläuterungen zu der Wertermittlung (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Ertragswertverfahren

In den §§ 17-19 ImmoWertV ist das Ertragswertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen;

bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1)

innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den Landesgrundstücksmarkbericht für Rheinland-Pfalz und die Marktkenntnis des Sachverständigen. Danach wird der Liegenschaftszins für das zu bewertende Objekt mit 2,5 % bewertet.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter diesem Punkt versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können, weil sie jeweils in individueller Höhe des Kaufpreises beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze, z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhöhen Räumen oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses, d.h. vorläufigen Ertragswert, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

Nachhaltig erzielbare Miete

Zu unterscheiden sind:

- Marktmiete - Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden.
- Ortsübliche Vergleichsmiete - bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Nachhaltig erzielbare Miete - auf die Zukunft orientierter Reinertrag

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertmodell der ImmoWertermittlungsverordnung

In den §§ 21-23 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

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

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen,

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere Bauteile, Normgebäude

Ermittelt man den Gebäuderauminhalt, so werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. In dieser Wertermittlung wird das Gebäude ohne diese Bauteile „Normgebäude“ genannt. Diese nicht erfassten Gebäudeteile beinhalten Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, des Öfteren auch Balkone.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist aus diesem Grund zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge als Zeitwerte besonders zu berücksichtigen –daher der Name besondere Bauteile-.

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und idR fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und somit bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus. Falls sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden befinden, redet man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. 61,0 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,61 führt.

§ 22 (2) ImmoWertV – Baunebenkosten

Baunebenkosten gehören zu den Herstellungskosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung, Genehmigungen definiert sind.

Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

§ 6 (6) ImmoWertV – Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer

Auch hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint –nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der allgemeinen Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Die Gesamtnutzungsdauer bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist wesentlich geringer, da zur Erzielung effektiver Erträge öfters Umbauten und Modernisierungen erforderlich sind. Auch hier ist man der Meinung, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auf 40 bis 70 Jahre begrenzt.

Außenanlagen

Sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Wegebefestigungen, Gartenanlagen sowie Einfriedungen.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Besondere wertbeeinflussende Umstände sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, wie Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche

(Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen. Werteeinflüsse diesbezüglich sind deshalb entweder

Durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze –im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen- oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse, z.B. des vorläufigen Sachwertes, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

§ 14(ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren,

§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),

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

Das Herstellungskostenoptimierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“, (Substanzwert des Grundstückes) muss mit Hilfe realisierter Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke an den Markt angepasst werden.

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Gegliedert wird er nach Objektarten, da er für Einfamilienwohnhaus-Grundstücke anders ist als für Geschäftsgrundstücke, Regionen –wirtschaftsstarke mit hohem Bodenwertniveau oder wirtschaftsschwachen- durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Der örtliche Grundstücksmarkt empfiehlt die Sachwert-Marktanpassung nach dem Grundstücksmarktbericht bzw. nach Sprengnetter (Tab. 14).

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz und die Marktkenntnis des Sachverständigen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. mit gleichem Bodenwertniveau, rund 5% oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes, d.h. des Herstellungskostenorientiert berechneten Sachwertes.

Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes, der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte von Lahr zeigt zum 14.08.2023 in der Richtwertzone 0031 einen Bodenrichtwert von 40,00 €/m².

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone 0031:

Baufläche, Dorfgebiet, offene Bauweise, 1000 m² Grundstücksgröße.

Das zu bewertende Grundstück entspricht der Bodenrichtwertzone, bis auf die Grundstücksgröße. Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der Bodenwertberechnung notwendig.

Größere Grundstücke werden am Markt günstiger gehandelt, als kleinere Grundstücke und umgekehrt.

Verfahrenswahl - Sachwert

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist hier wie folgt begründet:

Das zu bewertende Grundstück ist mit zwei Einfamilienwohnhäuser und mit einer Garage bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein.

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt – so z.B. Sprengnetter - alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine "solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis" erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert. Die Substanz ist - wie die Geschichte gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag.

Das Sachwertverfahren ist ein Kaufpreisvergleich, wobei der Substanzwert des Grundstücks (vorrangig der Bodenwert zzgl. der Wert der Gebäude und der Wert der Außenanlagen) den Vergleichmaßstab bildet.

Bodenwertberechnung				
Flurstück:	5	Gebäude- und Freifläche		
Eingangsdaten:				
Grundstücksgröße Vorderland:		397,00	m ²	
Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)		40,00	€/m ²	
Grundstücksgröße Hinterland:		0,00	m ²	
Bodenwert Hinterland:		0,00	€/m ²	
Wertanpassung in +- %		gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück		
für Lage		0%		
für Größe		8%	überdurchschnittlich klein	
für Ausnutzung		0%		
für Zuschnitt		0%		
für Himmelsrichtung		0%		
für Immissionen		0%		
für Bodenbeschaffenheit		0%		
für Entwicklungsstufe		0%		
		Summe	8%	
Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:				
40,00 €/m ²	x	108%	Bodenwert	43,20 €/m ²
Ermittlung des Bodenwertes gesamt				
Vorderland:	397,00 m ²	x	43,20 €/m ²	17.150,40 €
Hinterland:	0,00 m ²	x	0,00 €/m ²	0,00 €
			Gesamtbodenwert	17.150,40 €
Berücksichtigung der Erschließungssituation				
			abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland	0,00 €
			abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland	0,00 €
Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)				17.150,40 €
oder auf den m² bezogen bei insgesamt			397,00 m ²	43,20 €/m²

Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück:	5	Gebäude- und Freifläche	
Entstehungsbaujahr:	um 1965	Haus 19	
Eingangsdaten:			
Gesamtnutzungsdauer		80	Jahre
fiktives Gebäudebaujahr (nach Modernisierung)	ca.	1965	
Bewertungsjahr		2023	
Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad und technischer und wirtschaftlicher Zustand	2	0	Jahre

Berechnung:	
Fiktives Gebäudealter	58 Jahre
Fiktive Restnutzungsdauer	22 Jahre
Alterwertminderung lineare	72,50 %

Modernisierungsgrad	1	entspricht:	nicht modernisiert
Modernisierungsgrad	2	entspricht:	kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Modernisierungsgrad	3	entspricht:	mittlerer Modernisierungsgrad
Modernisierungsgrad	4	entspricht:	überwiegend modernisiert
Modernisierungsgrad	5	entspricht:	umfassend modernisiert

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
Standardstufe	1	70	Jahre
Standardstufe	2	75	Jahre
Standardstufe	3	80	Jahre
Standardstufe	4	85	Jahre
Standardstufe	5	90	Jahre
Mehrfamilienhäuser		80	Jahre +/- 10
Wohnhäuser und Mischnutzung		80	Jahre +/- 10
Geschäftshäuser		60	Jahre +/- 10
Bürogebäude; Veranstaltungsgebäude		60	Jahre +/- 10
Kindergärten, Schulen		50	Jahre +/- 10
Einzelgaragen		60	Jahre +/- 10
Lager- und Versandgebäude		40	Jahre +/- 10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		30	Jahre +/- 10

Da das Gebäude Nr. 18 um das Jahr 1900 in massiver Bauweise errichtet wurden und die Standsicherheit, so wie der technische und wirtschaftliche Zustand augenscheinlich noch im ausreichenden Zustand ist, hält der SV eine mittlere fiktive Restnutzungsdauer von 22 Jahren für beide Gebäude angemessen.

Sachwertberechnung für:						
Flurstück: 5		Gebäude- und Freifläche				
Ermittlung des Herstellungswertes						
Bauteil		BGF - Fläche		Kosten nach NHK 2010		Gesamtkosten
Gebäude	Haus 18	192,00	m ²	613,00 €/m ²		117.696,00 €
Gebäude	Haus 19	180,00	m ²	864,00 €/m ²		155.520,00 €
Garage		30,00	m ²	485,00 €/m ²		14.550,00 €
Herstellungswert gem. NHK 2010						287.766,00 €
Anpassung der NHK 2010 auf 2023 gem.		Baupreisindex III/ 2022			1,610	
Herstellungswert inkl. Baupreisindex						463.303,26 €
Wertminderung wegen Alters						
gem. Wertminderungsberechnung				72,50%		335.894,86 €
Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)						
Bezeichnung:						
Balkon Haus 19				3.000,00 €		
Vorbau Eingang Haus 19				5.000,00 €		
Gesamt				8.000,00 €		8.000,00 €
Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen						
Bezeichnung:						
keine						
Gesamt				- €		- €
Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)						
Bezeichnung:						
5% für einfache Qualität vom Herstellungswert				23.165,16 €		
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)				- €		
Gesamt				23.165,16 €		23.165,16 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)						17.150,40 €
Sachwert des bebauten Grundstücks: ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussender Umstände)						175.723,96 €
Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2017) einschließlich regionaler Anpassung				1,05		
marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:						184.510,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)						
für Größe		0%				
für Grundrißart		0%				
für Ausbauverhältnisse		0%				
für Immissionen		0%				
für Himmelsrichtung		0%				
energetische Eigenschaften		0%				
Summe		0%			0%	- €
Wertminderung wegen Baumängel/ -schäden und wirtschaftliche Wertminderung						
Bezeichnung:						
gem. Aufstellung				45.000,00 €		
Risikoabschlag Haus 18				30.000,00 €		
Gesamt				75.000,00 €		75.000,00 €
Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:						
Bezeichnung:						
Geh- und Fahrrecht				3.000,00 €		
Gesamt				3.000,00 €		3.000,00 €
Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:						106.510,16 €

Ertragswertberechnung							
Flurstück:	5		Gebäude- und Freifläche				
Ermittlung des Rohertrags							
Mieteinheiten / Bezeichnung			Fläche		Miete/Monat		Jahresmiete
	Wohnfläche	Haus 18	101,00	m ²	4,50	€/m ²	5.454,00 €
	Wohnfläche	Haus 19	126,00	m ²	5,50	€/m ²	8.316,00 €
	Wohnfläche		0,00	m ²	0,00	€/m ²	- €
	Wohnfläche		0,00	m ²	0,00	€/m ²	- €
	Wohnfläche		0,00	m ²	0,00	€/m ²	- €
			Stk				
	Stellplätze		2,00	stk	20,00	€/stk	480,00 €
	Garagen		1,00	stk	50,00	€/stk	600,00 €
	sonstige Erträge						- €
					Jahresrohertrag		14.850,00 €
Bewirtschaftungskosten für							
	Instandhaltung				€/ Jahr		
	Wohnfläche	227,00	m ²	x	15,00	€/m ²	3.405,00 €
	Wohnfläche		m ²	x		€/m ²	- €
	Garagen	1	Ga	x	102,00	€/Ga	102,00 €
	Verwaltungskosten						
	Wohngebäude	2	WE	x	345,00	€/WE	690,00 €
	Wohngebäude	0	WE	x		€/WE	- €
	Garagen	1	Ga	x	45,00	€/Ga	45,00 €
	Mietausfallwagnis	3%	von	14.850,00 €			445,50 €
	somit rund	31,6%	jährliche Bewirtschaftungskosten				4.687,50 €
			jährlicher Reinertrag				10.162,50 €
Bodenwertverzinsung							
	Bodenwert gem. Berechnung		17.150,40 €		erschließungsbeitragsfrei		
	Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)		2,50%				
			abzüglich Bodenertragsanteil				428,76 €
			jährlicher Reinertrag des Gebäudes				9.733,74 €
Ertragswert der baulichen Anlage							
	Liegenschaftszins	2,50%					
	Restnutzungsdauer	22 Jahre					
	Vervielfältiger:	16,765		x	9.733,74 €	163.190,173 €	
	zuzügliche Bodenwert	(aus Bodenwertberechnung)				17.150,40 €	
	Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:				(Wegerecht)	- 3.000,00 €	
	Baumängel und - Schäden (s. Sachwert)				inkl. Risikoabschlag	- 75.000,00 €	
	Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:						102.340,57 €

Ableitung des Verkehrswerts

Wertansätze

Die zusammengestellten Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

Nach der Definition des Gesetzes (§194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:¹

Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des *ausgewogenen Mittels* der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

¹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung des Bodenwertes: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen (Bodenrichtwertkarte) und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Sachwertgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Sachwert. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutauschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 17. Oktober 2023 für korrekt angemessen.

Verkehrswert Flurstücknummer 5

106.500,00 €

(in Worten: einhundertsechstausendfünfhundert Euro)

Schlussklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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.

Volxheim, Dienstag den 14. November 2023

Der Sachverständige

Frank Huber



Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)						
Gebäude: Gartenstraße 18 & 19; 56288 Lahr						
Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt						
						0,7
I Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)	ZWS Faktor für m² WF
Haus Nummer 18						
KG	8,00	x	6,00	=	48,00 m²	
EG	8,00	x	9,00	=	72,00 m²	50,40
OG	8,00	x	9,00	=	72,00 m²	50,40
					192,00 m²	100,80 m²
DG (anzunehmend, nicht ausgebaut)						
Haus Nr. 19						
EG	9,00	x	8,00	=	72,00 m²	50,40
OG	9,00	x	8,00	=	72,00 m²	50,40
DG (teils ausgebaut)	9,00	x	8,00	=	72,00 m²	50,40
abzügl. Trempel li.	-9,00	x	2,00	=	-18,00 m²	-12,60
abzügl. Trempel re.	-9,00	x	2,00	=	-18,00 m²	-12,60
					180,00 m²	126,00 m²
Summe Hauptgebäude					372,00 m²	
II Nebengebäude						
	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)	
Garage	10,00	x	3,00	=	30,00 m²	
Summe Nebengebäude					30,00 m²	
Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäu					402,00 m²	
Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)						
BGF	402,00 m²					
Grundstückgröße	397,00 m²					
Ergibt Geschossflächenzahl	1,01					
Aufgestellt:						
Volxheim den 13.11.2023						

Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums								
Gebäude: Gartenstraße 18 & 19; 56288 Lahr								
Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt								
I Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	x	(Höhe)	=	(Gesamt)	ZWS
					i.M.			
Haus Nummer 18								
KG	8,00	x	6,00	x	2,50	=	120,00 m ³	
EG	8,00	x	9,00	x	2,80	=	201,60 m ³	
OG	8,00	x	9,00	x	2,80	=	201,60 m ³	
DG (anzunehmend, nicht ausgebaut)								
Hi.M. 4,00 / 2	8,00	x	9,00	x	2,00	=	144,00 m ³	
								667,20 m²
Haus Nr. 19								
EG	9,00	x	8,00	x	3,00	=	216,00 m ³	
OG	9,00	x	8,00	x	2,80	=	201,60 m ³	
DG (teils ausgebaut)								
Hi.M. 4,00 / 2	9,00	x	8,00	x	2,00	=	144,00 m ³	
								561,60 m²
Summe Hauptgebäude							1.228,80 m³	
II Nebengebäude								
	(Länge)		(Breite)		(Höhe)		(Gesamt)	
					i.M.			
Garage	10,00	x	3,00	x	2,50	=	75,00 m ³	
Summe Nebengebäude							75,00 m³	
Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude							1.303,80 m³	
Aufgestellt: Volxheim den 13.11.2023								

Überschlägliche Ermittlung der Baumängel; -schäden					
Gebäude: Gartenstraße 18 & 19; 56288 Lahr					
Pos.	Beschreibung	ca. Menge	Einheit	netto EP	netto GP
1	Unterhaltungsstau / Reparaturstau für Haus 18 & 19 geschätzter % Anteil der schlüsselfertigen Herstellungskosten				
	1. Ansatz				
	Unterhaltungsstau m ² Wohnfläche 10 % von 1.600,- € netto = 160,- €	227	m ²	160,00 €	36.320,00 €
	2. Ansatz				
	Unterhaltungsstau m ³ u.Raum 10 % von 340,- € netto = 34,- €	1.229	m ³	34,00 €	41.786,00 €
	Zwischensumme				78.106,00 €
	gemittelt	0,5	von	78.106,00 €	39.053,00 €
					- €
					- €
				Zwischensumme netto	39.053,00 €
				Summe netto	39.053,00 €
			MWST 19%		7.420,07 €
				Summe brutto	46.473,07 €
			gerundet		45.000,00 €
	Risikoabschlag für Haus 18; mit 25% der anteiligen Ausbaukosten (Die Ausbaukosten entsprechen etwa 50 % der Gesamtherstellungskosten)			netto EP	netto GP
	1. Ansatz				
	Risikoabschlag m ² Wohnfläche 25 % von 800,- € netto = 200,- €	101	m ²	200,00 €	20.160,00 €
	2. Ansatz				
	Risikoabschlag m ³ u.Raum 25 % von 170,- € netto = 42,50,- €	667	m ³	42,50 €	28.347,50 €
		0,5	von	48.507,50 €	24.253,75 €
					- €
					- €
				Zwischensumme netto	24.253,75 €
				Summe netto	24.253,75 €
			MWST 19%		4.608,21 €
				Summe brutto	28.861,96 €
			gerundet		30.000,00 €

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards					Haus Nr. 18		
	Flurstück:	5	Gebäude- und Freifläche				
Standard-Merkmal	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	Zwischen-ergebnisse für gewogenen Kostenkennwert
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk Fugenplättrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumen- Schindein, oder einfachen Kunststoff- platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zw eischaliges Mauerwerk z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung. nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zw eischaliges Mauerwerk z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein Gasbetonelementen Erdputz Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zw eischalig hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Natureschleifer) Wärmedämmung ca. nach 2005	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Söhlentellung Erker ect.) Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/ Eckziegel, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%	131
Wichtung	1						
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten keine bis geringe Dachdämmung	einfach Betondachsteine oder Tondachziegel, Blumenschindein; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zementdachsteine, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel Folienabdichtung Rinnen und Fallrohre aus Zink Dachdämmung ca. nach 1995)	glasierter Tondachziegel Flachdachausbildung tlw. Als Dachterrasse Konstruktion in Brettfachholz, schw. erd Massivflachdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach Aufspandämmung, überdurchschnittlich Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Enddeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer Dämmung im Passivhausstandard	18%	95
Wichtung	1						
Fenster und Außenüren	Einfachverglasung einfache Holzüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995) Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rolläden manuell; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.) höherwertige Türanlagen z.B. mit Seiten- besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung, (Schal- und Sonnenschutz Außenüren in hochwertigen Materialien	11%	70
Wichtung	1						
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkstriche, Füßgelen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massiver tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele) Massivholztüren, Schiebetürsysteme, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandläufe (z.B. Pfeilvorlagen, abgeätzte oder geschungene Wandpartien) Vertäfelungen (Eisoholz, Metall) Akustikputz, Brandschutzverkleidung rauhobe, aufwendige Türelemente	11%	63
Wichtung	1						
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung Spaliertputz Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbalkendecke mit Füllung Kappendecken Stahl- oder Hartholztreppe einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecke, mit Trittschallschutz (z.B. schw. innerer Estrich) geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel, Kasetten) gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlagen in besonderer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelung (Eisoholz, Metall) breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholz- treppenanlagen mit hochwertigem Geländer	11%	70
Wichtung	1						
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, und PVC - Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, und PVC - Böden besserer Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fertigparkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzoestrag, hoch- wertige Massivholzböden, auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Eisoholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	3%	32
Wichtung	1						
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand - WC Installation auf Putz Ofarbenanstrich, einfache PVC - Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste WC Wand und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder, mit tw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal; Gäste WC; bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen jew. eits in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste - WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten, (oberflächenstrukturiert Einzel- und Flächendecker)	9%	57
Wichtung	1						
Heizung	Enzelsöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, ein- zelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher-, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren, für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid - Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	9%	57
Wichtung	1						
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter- und Sicherungen, kein FI - Schalter Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtaus- lässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System)	6%	38
Wichtung	1						
Kostenkenn- werte	570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1100 €/m ²	100%	
Gebäudeart:	1.12						
Haus Nr. 18							Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert: 613 €/m²
							Ergebnis: (gewogener) Standard 1,7

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards					Haus Nr. 19		
	Flurstück:	5	Gebäude- und Freifläche				
Standard-Merkmale	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	Zwischen-ergebnisse
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk Fugenplattlich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumen- Schindeln, oder einfachen Kunststoff- platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zw eischaliges Mauerwerk; z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zw eischaliges Mauerwerk; z. B. aus Leichtziegel, Kalksandstein Gasbetonsteinen Edelputz Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Vorbldmauerwerk, zw eischalig hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Natureschiefer) Wärmedämmung ca. nach 2005	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung Erker ect.) Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/ Borablauch, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%	für gewogenen Kostenkennw.
Wichtung		1					184
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten keine bis geringe Dachdämmung	einfach Betondachsteine oder Tondachziegel, Blumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zementachindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel Folienabdichtung Rinnen und Fallrohre aus Zink Dachdämmung ca. nach 1995)	glasierete Tondachziegel Rachdachausbildung bzw. als Dachterrasse Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach Aufsparrendämmung, überdurchschnittlich Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Enddeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, behaltbares Flachdach, aufwendig geglederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen - Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer Dämmung im Passivhausstandard	15%	
Wichtung		1					120
Fenster und Außen Türen	Einfachverglasung einfache Holz Türen	Zweifachverglasung (vor ca. 1995) Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rolläden manuell; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.) höherwertige Türenanlagen z. B. mit Seitenhitze besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung, (Schal- und Sonnenschutz Außenlären in hochwertigem Materialen	11%	
Wichtung			1				101
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz / Leimputze, einfache Kalkanstriche, Füllgustüren gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massiver tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsfellen, leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele) Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türbläser	gestaltete Wandabläufe (z.B. Fließvorlagen, abgesetzte oder geschungene Wandpartien) Vertäfelungen (Edelholz, Metall) Akkusäpuz, Brandschutzverkleidung raumhohe, aufwendige Türelemente	11%	
Wichtung			1				101
Decken- konstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung Spälerputz Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbalkendecke mit Füllung Kappendecken Stahl- oder Hartholztreppe einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecke, mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) geräuschlufte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel, Kassetten) gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlagen; in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall) breite Stahlbeton-, Metall-, oder Hartholz- treppenanlagen mit hochwertigem Geländer	11%	
Wichtung			1				101
Fußböden	ohne Beleg	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC - Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC - Böden besserer Art und Ausführung	Natursteintplatten, Ferrigparkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzoböden, hoch- wertige Massivholzböden, auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteintplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	
Wichtung			1				46
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand - WC Installation auf Putz Ölfarbenanstrich, einfache PVC - Bodenabläufe	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste WC Wand und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. 2 Waschbecken, Üw. Bidel / Urinal; Gäste WC; bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste - WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten, (oberflächenstrukturiert Einzel- und Flächendekors)	9%	
Wichtung			1				83
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, ein- zelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren, für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid - Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	9%	
Wichtung		1					72
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI - Schalter Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtaus- lässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System)	8%	
Wichtung			1				55
Kostenkenn- werte	720 €/m ²	800 €/m ²	920 €/m ²	1105 €/m ²	1385 €/m ²	100%	
Gebäudeart:	1.31						
Haus Nr. 19					Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:		864 €/m²
					Ergebnis: (gewogener) Standard		2,5

Wertminderung wegen Wegerecht gem. WertR 2006 (Anlage 20)		
Wertminderung für das belastste Grundstück		
Flurstück: 5		
Ausgangsdaten:		
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück		
Flur 2 Flurstück 4;		
in Blatt 652 eingetragen am 04.10.1965;		
der unbelasteter Bodenwert beträgt:	40,00 €/m ²	
Der Weg ist ca.:	3,00 m breit	
und ca.	20,00 m lang	
Ergibt eine ca. Wegfläche:	60,00 m ²	
Gesamte Grundstücksfläche	397,00 m ²	
Die bauliche Nutzbarkeit wird <u>nicht</u> beeinträchtigt		
Durch die Nutzung des Weges entstehen Immissionen		
Auf Grund der Nutzungsintensität und der Lage des Weges		
wird die Wertminderung mit	-25%	
des unbelasteten Bodenwertes angesetzt		
Es wird von einem Liegenschaftszins von	2,50%	ausgegangen
Vereinbarte jährliche Wegerechtsrente:	ist nicht bekannt	
angenommene jährliche Wegerechtsrente:		
(Wegfläche x €/m ² x Liegenschaftszins)	60,00 €	
der ewige Rentenbarwertfaktor beträgt:	16,77	(nachschüssig)
fiktive Restnutzungsdauer des Gebäudes:	22 Jahre	
Wertminderung des Wegerechts		
Beeinträchtigung des Grundstücks durch das Wegerecht		- 3.970,00 €
(Bodenwert x Grundstücksfläche x Wertminderung %)		
zuzüglich Barwert der Wegerechtsrente		1.006,20 €
(Wegerechtsrente x Rentenbarwertfaktor)		
Wertminderung des Wegerechts	gesamt	- 2.963,80 €
Wertminderung des Wegerechts	gerundet	- 3.000,00 €



Nordwest Ansicht Haus Nr. 18



Südwest Ansicht Haus Nr. 18 + 19



Zufahrt mit Geh- und Fahrrecht zugunsten Hinterlieger Flur 2, Flurstück 4



Garage



Südost Ansicht Haus Nr. 19



Nordost Ansicht Haus Nr. 19 + 18



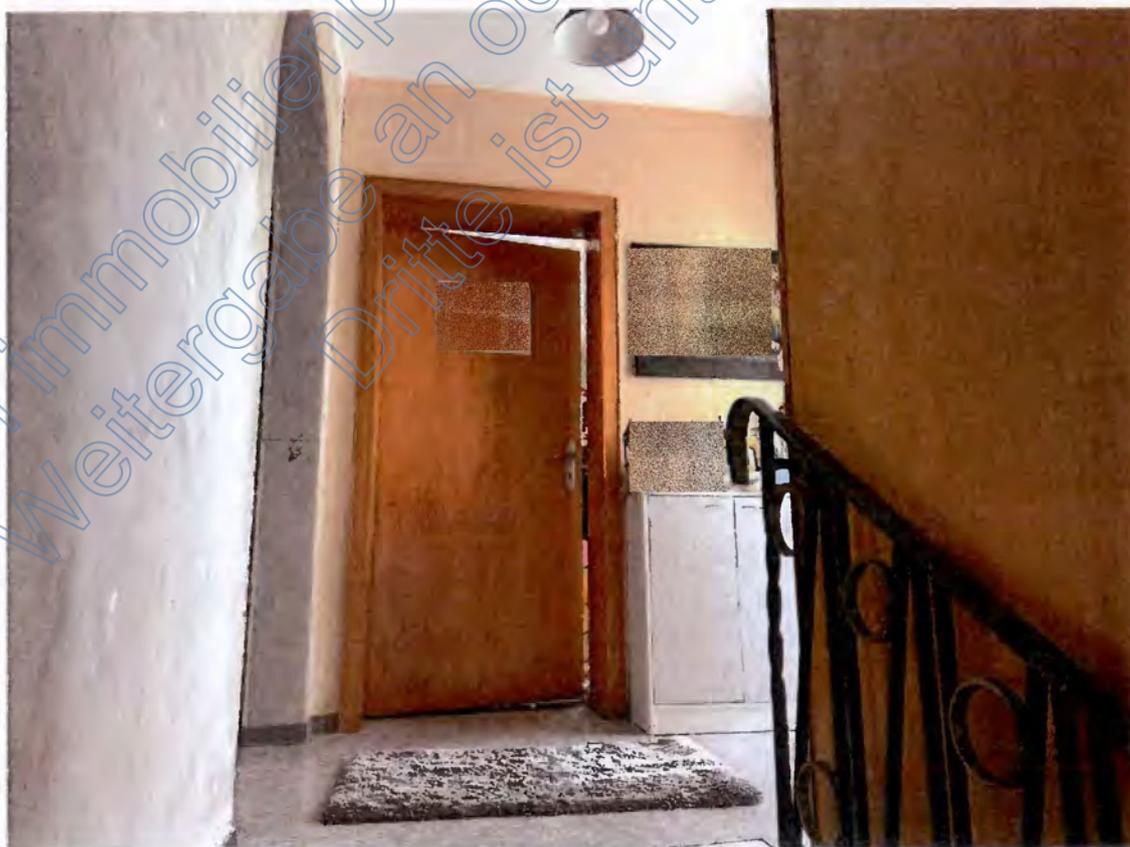
Diele EG Haus Nr. 19



Esszimmer EG Haus Nr. 19



Treppe EG-OG Haus Nr. 19



Flur OG Haus Nr. 19



Treppe OG-DG Haus Nr. 19



Speicher DG Haus Nr. 19