

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!**

**Frank Huber**  
**Dipl.-Ing. FH, Architekt**  
Neugasse 5  
55546 Volxheim

Fon: 06703-941446  
Fax: 06703-941449

Datum: 08.11.2024

**Bewertung für das Projekt:**

**35 K 54/24**

**Eigentumswohnung mit Stellplatz  
und Garage**

**Rheinstraße 27-29**

**55543 Bad Kreuznach**

175 / 10.000 Miteigentumsanteil der Wohnung,  
20 / 10.000 Miteigentumsanteil der Garage Nr. 24,  
an dem Grundstück:

55543 Bad Kreuznach; Rheinstraße 27-29,  
Flur 55; Flurstück 94/18 + 94/19 + 94/20 + 94/21 + 94/22  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im  
2. Obergeschoss des Hauses Rheinstraße 29,  
nebst Kellerraum, 2 Balkonen und Stellplatz



**Grundbuch und Katasterangaben:**

Grundbuch	Blatt	
<b>Bad Kreuznach</b>	<b>25499</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Bad Kreuznach</b>	<b>55</b>	<b>94/18</b>

**Ersteller:**

**Frank Huber**

Der Verkehrswert der zu bewertenden Miteigentumsanteile beläuft sich zum Stichtag **04.10.2024** auf:

**180.000,00 € Ifd. Nr. 1 Blatt 25499**

**20.500,00 € Ifd. Nr. 2 Blatt 25559**

Dieses Gutachten umfasst **53** Seiten.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS</b>	<b>4</b>
<b>OBJEKTBSCHREIBUNG</b>	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
<b>OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)</b>	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBEURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	13
<b>ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN</b>	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	14
SACHWERTVERFAHREN	16
<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	
VERFAHRENSWAHL - ERTRAGSWERT	19
BODENWERTBERECHNUNG	22
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	23
SACHWERTERMITTLUNG	24
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	25
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	26
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	27
ERGEBNISSE	27
<b>Anlagen</b>	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE)	28
BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES	29
BERECHNUNG DER WOHN-/NUTZFLÄCHE	30
ERMITTLUNGEN VON BAUMÄNGEL,-SCHÄDEN	31
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	32
RAHMENKARTE	33
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	34
BODENRICHTWERTKARTE	35 - 37
PLÄNE / SKIZZEN	38 - 43
BILDER	44 - 53

## Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 19.08.2024

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:

Freitag den 04.10.2024, 13:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Mieter und Mieterin der Eigentumswohnung  
und Gutachter

Wertermittlungsstichtag /  
Qualitätsstichtag:

04.10.2024

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: Bad Kreuznach  
Ort und Einwohnerzahl: Bad Kreuznach (ca. 51.600 Einwohner)

#### Verkehrsanbindung:

Nächstgelegene  
größere Orte: Bingen (ca. 24 km)  
Koblenz (ca. 76 km),  
Verbandsgemeinde: Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Landeshauptstadt: Mainz (ca. 44 km)  
Bundesstrassen: B 41; B 48; B 428  
Autobahnzufahrt: A 61 (ca. 10 km AS Bad Kreuznach)  
Bahnhof: Bad Kreuznach  
Flughafen: Hahn (ca. 60 km) und Frankfurt (ca. 80 km)

#### Innerörtliche Lage:

Stadtkern von Bad Kreuznach (älteres Baugebiet)  
Öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus) und Geschäfte des  
täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sind ausreichend  
vorhanden  
Örtliches Angebot an Kindergarten, Grundschule und  
weiterführende Schulen ist vorhanden.  
Angebot an Freizeiteinrichtungen ist vorhanden

#### Wohnlage:

durchschnittliche Wohnlage

#### Qualität/Quantität und Nutzung der Umgebungsbebauung

Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung, teils  
auch Büro und gewerbliche Nutzung;

Nutzung in der Gestalt eines allgemeinen Wohngebietes.  
Höhe der Bebauung: 3 - 3 ½ geschossig.

Verdichtete Wohnbebauung

## TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:	seitlich angebauter Mehrfamilien-Wohnhauskomplex mit mehreren Wohneinheiten  unterkellert.  Zugang von der Straße zur Haupthautür ohne Stufen. Niveaugleich zur Straße  Die Wohnung befindet sich im 2. OG. Zugang über das allgemeine Treppenhaus (ohne Aufzugsanlage)
Immissionen:	Event. Belästigungen durch die Rheinstraße als stark befahrene innerörtliche Straße ist je nach Tageszeit möglich. Sonst 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 und der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 08.10.2024 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.
Gestalt und Form:	Lauflänge des Einzel - Grundstücks 94/18 entlang der Straßenbegrenzung: ca. 57,00m mittlere Tiefe des Grundstückes: ca. 28,00m  rechteckige Grundstücksform Das Grundstück ist relativ eben. Auf den 5 Flurstücken des Grundbuchblatts 25499 stehen 3 Wohnblöcke und zwei Garagenanlagen n mehrere Wohnblöcke
Grundstücksgröße:	Flur 55, Gebäude- und Freiflächen Flurstück 94/18, mit 1.700 m <sup>2</sup> , Flurstück 94/19, mit 1.094 m <sup>2</sup> Flurstück 94/20, mit 1.812 m <sup>2</sup> Flurstück 94/21, mit 1.103 m <sup>2</sup> Flurstück 94/22, mit <u>2.554 m<sup>2</sup></u> Gesamtflächen 8.263 m <sup>2</sup> (Blatt 25499)
Baugrund, Grundwasser:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

## ERSCHLIEßUNG

- Straßenart: Ausgebaute Wohnstraße;
- Straßenausbau: voll ausgebaute, geteerte Straße, älteren Datums.  
Mit gepflasterten Zuwegungen zu den Wohnblöcken.
- Anschluss an Versorgung: Gemäß Auskunft der Stadtwerke Bad Kreuznach ist das Objekt angeschlossen an: Strom; Gas, Wasser  
TV – Empfang über SAT möglich
- Entsorgung: ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kreuznach vorhanden (Mischsystem).
- Grenzverhältnisse: die Parzelle 94/18 grenzt im Süden an die Erschließungsstraße (Rheinstraße), im Norden an den Friedhof der Stadt Bad Kreuznach, im Westen an einen mit einem neueren Wohnblock bebaute Parzelle, im Osten an eine Garagenparzelle.
- Bemerkung:** In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.  
Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

## Rechtliche Gegebenheiten

### PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Bad Kreuznach Blatt 25499 wurde mit Abdruck vom 05.06.2024 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

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

lfd. Nr. 1 der Eintragung:

Gasleitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach. Eingetragen 19.10.2020 in Blatt 25465; bei Bildung von Wohnungseigent übertragen nach Blätter 20501 bis 20568 gleichrangig mit:

lfd. Nr. 2 der Eintragung:

Wärmeerzeugungsanlagenrecht (Contracting) zu Gunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach. Eingetragen 19.10.2020 in Blatt 25465;

lfd. Nr. 3 der Eintragung:

Stellplatzrecht zu Gunsten der Nachbarparzelle 94/17. Eingetragen 19.10.2020 in Blatt 25465;

Den Vermerken wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

### **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.

### **Hinweis:**

**Gem. Schätzungsauftrag vom 19.08.2024 ist unter der lfd. Nr. 2 eine Garage Nr. 24 als Sondereigentum mit 20/10.000 zu bewerten. Laut Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Bad Kreuznach vom 15.07.2020 (siehe Plan S. 43) ist diese Garage örtlich aber mit der Nr. 73 (siehe Foto S. 53) gekennzeichnet. Ein Stellplatz mit der Nr. 13 ist örtlich nicht vorhanden. Nach Auskunft des Mieters ist der zu bewertenden Wohnung in der Örtlichkeit der Stellplatz Nr. 23 (siehe Foto S. 52) zugewiesen. Dies kann an Hand von Plänen nicht verifiziert werden.**

**Der Wert der Nutzung ist jedoch im Wert der lfd. Nr. 1 Blatt 25499 enthalten.**

## ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

### BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am **02.11.2024** eingesehen. Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

### BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kreuznach vom **02.11.2024** liegt **kein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Festsetzung / Ausweisung im Flächennutzungsplan:  
W = Wohnbaufläche

Art der baulichen Nutzung: § 34 LBO Rheinland Pfalz  
Maß der baulichen Nutzung: nach BauGB und BauNV  
Zahl der Vollgeschosse: 3

### 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 Stadtverwaltung Bad Kreuznach vom **02.11.2024** 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 94/18 + 94/20 + 94/22) ist zurzeit mit mehreren 3 ½ geschossigen Wohnblöcken (Hausnummer 27-29, 31-33, 35-37) bebaut.

In Haus Nr. 29 im 2.OG befindet sich die zu bewertende Eigentumswohnung.  
(siehe Ertragswertberechnung).

# 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

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Vollkeller ausgeführt.

Die Anlage ist Innen wie Außen in den allgemein zugänglichen Bereichen in einem baujahrbedingt mittelmäßigen Unterhaltungszustand. Die Wohnung selbst ist 2020/21 innen saniert worden. (Bauj. um 1930).

Augenscheinlich wurden an Fassaden, Fenstern und Balkonen in den letzten Jahren einige Renovierungsarbeiten ausgeführt. (Fenster +/- 2021)

Es zeigt verschiedene Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen in den allgemeinen Bereichen, wie Treppenhaus, Fluren und an der Außenanlage auf.

Notwendige Erhaltungs-/Erneuerungsmaßnahmen wurden im Jahr 2020/21 durchgeführt.

Die sanitären Ausstattungselemente wurden dabei erneuert. Die Bäder neu gefliest.

Ob das Objekt im Jahr 2020/21 auch energetisch saniert wurde, wie es nach EnEV vorgeschrieben gewesen wäre, konnte nicht geklärt werden und wird mit einem Risikoabschlag gewürdigt.

Das Gebäude ist voll unterkellert, mit baujahrbedingten konstruktiven Mängeln; fehlender horizontalen und vertikalen Abdichtung des Kellergeschosses.

Im KG befinden sich Abstell- und Nutzflächen.

Im EG, 1. OG und 2.OG und DG befinden sich je Gebäude 8 Wohnungen.

Das Gebäude und die zu bewertende Wohnung ist derzeit bewohnt.

Ein dazugehöriger PKW Stellplatz ist mit Nr. 24 vorhanden.

Hinweis: Die Einbauküche ist nicht Gegenstand der Bewertung.

## Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:	3 ½ geschossiger, Mietswohnhausblock in Massivbauweise mit Keller, ohne Speicher, seitlich angebaut (Haus Nr. 29 an Haus Nr. 27)
Baujahr:	um 1930 Modernisierungen wurde augenscheinlich um das Jahr 2020/21 ausgeführt Das Baujahr wird durch die Restnutzungsdauer geprägt – bestimmt.
Art der Nutzung:	KG: Nutzfläche EG – DG: Wohnnutzung Speicher: nicht ausgebaut, nicht gedämmt
Ausführung des Wohngebäudes	
Gründungsart:	Beton- Streifenfundament,
Geschosswände:	Massiv; Mauerwerk
Innenwände:	Massiv; Mauerwerk
Geschossdecken:	Über UG: Massiv Über EG: Massiv Über 1. OG: Massiv Über 2. OG: Massiv Über DG: Dachschräge in Holzkonstruktion; verkleidet, gedämmt
Fußböden:	UG: Estrich / Beton EG; 1. OG; 2. OG: DG Estrich In der zu bewertenden Wohnung mit Fliesen aus dem Renovierungsbaujahr 2020/21 im Wohnzimmer und den Schlafräumen.
Dach:	Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung. Dacheindeckung augenscheinlich mit Betondachsteinen.
Fenster & Haustür:	Weißer Kunststofffenster ca. aus dem Renovierungsbaujahr 2020/21 Jahren, mit Isolierverglasung, meist mit Rollläden  Haustüren in Alu - weiß mit Glaseinsatz und Briefkasten- / Klingelanlage
Fassade:	Verputzt, mit hellem Anstrich
Treppen:	Im Treppenhaus KG – DG, in Stahlbetonausführung, mit Feinsteinzeug belegt, mit Stahlgeländer.

- Innentüren: Holztüren mit Stahlzargen.
- Innenwandbekleidung der Nassräume: Fliesen wandhoch gefliest.
- Haustechnik: Gaskesselanlage im Kellergeschoss und Warmwasserspeicher in Form von Contracting. Hier handelt es sich um eine Form der Nahwärme, wobei die Stadtwerke Bad Kreuznach Eigentümer der Gasheizung sind (siehe Eintragung im Grundbuch) und Wärme an die Wohnungen liefert und abrechnet. Zentralheizung mit Flachheizkörpern aus dem Renovierungsbaujahr 2020/21
- Elektroanlagen: aus dem Renovierungsbaujahr 2020/21 Zähleranlage / -Schrank im Kellergeschoss.
- Besonderes: Balkone. Die Wohnung verfügt über 2 Balkone die im Renovierungsbaujahr erneuert bzw. ergänzt wurden.
- Außenanlagen:
- Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrt gepflastert (Älteren Datums)
  - Garten- /Grünanlagen in mittlerer Qualität
  - Ver- und Entsorgungsanschlüsse im Eigentum der Stadtwerke, (Contracting), s.O.

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 festgestellt: welche für eine nachhaltige, renditeorientierte Nutzung des Bewertungsobjektes beseitigt werden müssen:

- Wirtschaftliche und energetische Nachrüstanforderung an unterste Decke gem. EnEV/GEG (Gebäudeenergiegesetz) (siehe Sachwertberechnung)
- Eine Dämmung der untersten Geschossdecke ist nicht vorhanden.

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 Ausstattungsmerkmalen ein neuer Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchführen wird, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Ich halte einen Ansatz von 3.360 EUR als Anteil für den 175/10.000 Miteigentumsanteil für angemessen. (siehe Sachwertberechnung) In diesem Ansatz sind die Kosten für die energetische Nachrüstung 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 wurden keine Untersuchungen bezüglich des Befalls 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 geltenden GEG (Gebäudeenergiegesetzes) und zum Zeitpunkt der Renovierung geltenden EnEV gelten/galten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau / Sanierung oder Verkauf / Vermietung zu beachten sind und waren.

Des Weiteren bestand und besteht Nachrüstpflicht bei einem Eigentümerwechsel z.B. hinsichtlich der Dämmung der Wände und untersten Geschossdecke, der Fenster und der Erneuerung des Heizkessels sowie der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Zum Wertermittlungsstichtag muss davon ausgegangen werden, dass diese Maßnahmen Erneuerung der Fenster und der Heizanlage durchgeführt wurden.

Für die energetische Sanierung der Wände und der untersten Geschossdecke konnten keine Hinweise gefunden werden (siehe anteiliger Abzug für eine Dämmung der Außenwände und der Geschossdecke).

Ein Energiepass (gem. EnEV/GEG) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter nicht vorgelegt werden.

Die energetischen Eigenschaften wurden im Sanierungsbaujahr 2020 / 2021 augenscheinlich an die damals geltende EnEV angepasst.

Lediglich die Dämmung der untersten Geschossdecke gegen den unbeheizten Keller blieb unausgeführt. In diesem Zuge wurde die Heizanlage im Renovierungsbaujahr 2020 / 2021 in Contracting umgewandelt. Diese ist im Besitz der Stadtwerke und wird von diesen auch betrieben und gewartet. Die Abrechnung erfolgt mutmaßlich über die Wärme-Verbrauchsmenge gegenüber den Eigentümern/Mietern direkt.

# 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 Wertermittlungstichtag 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 4,5 % 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 überhohen 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 Wertermittlungsstichtag 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, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, 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 Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. **84,0 %** ausgegangen, was zu einem Faktor von **1,84** 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 Gesamterstellungswert 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 Sachwertes, 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 –wirtschaftsstarken 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 10% unterhalb** 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 Bad Kreuznach](#) zeigt zum **01.01.2024** in der Richtwertzone **0277** einen Bodenrichtwert von **265,00 €/m<sup>2</sup>**.

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone **0277**:

**Baufläche, allg. Wohngebiet, offene Bauweise, dreigeschossige Bebauung, 1500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße.**

Das zu bewertende Grundstück liegt mit 1.700 m<sup>2</sup> geringfügig über der Fläche der Bodenrichtwertzone, die auf 1.500 m<sup>2</sup> abhebt. Eine Anpassung wird erforderlich und ist mit **5 %** berücksichtigt.

## Verfahrenswahl mit Begründung - Ertragswert

Für den Teilmarkt des Wohneigentums liegen dem Gutachterausschuss keine geeigneten aktuellen Kauffälle aus Weiterverkäufen als Grundlage des Vergleichswertverfahrens vor. Die letzten Kauffälle in dieser speziellen Lage fallen auf die Verkäufe nach der Sanierung der Häuser im Jahr 2020/21. Da sich seither der Markt sehr verändert hat und die Nachfrage zum Erwerb einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung eingebrochen ist, kommt auch auf Grund steigender Mieten und hoher Nachfrage in diesem Bereich der Verkehrswert in Form des Ertragswertes als das verkehrswertbildende Verfahren zum Einsatz.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt, das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit der baulichen Substanz) herangezogen.

*Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist hier wie folgt begründet:*

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist nicht unproblematisch. Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert.

Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort der fiktiven Reproduktion:

"Was würde das Objekt kosten, wenn es, im derzeitigen Zustand, heute erstellt werden würde"

Angesichts der gegenwärtigen und auch der zukünftigen Nutzung steht einzig und allein die Ertragswertdenkweise im Vordergrund. Dies liegt auch daran das im Augenblick ein Mietzins auf Grund der Nachfrage dauerhaft erzielt werden kann.

Lässt sich ein Marktteilnehmer von seiner Ratio (seiner Vernunft) leiten, so schaltet er seine Emotion (sein Gefühl) bewusst so gut es geht aus. Er handelt nach dem sogenannten Rationalprinzip, auch Vernunftsprinzip oder Wirtschaftlichkeitsprinzip genannt. Wirtschaftlich handeln bedeutet aber, mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis zu erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Ein rational handelnder Mensch denkt demnach in Ertragskategorien und er wird seine Wertfindung einzig und allein auf ein Rechenexempel begründen, welches das (zukünftige) Ergebnis seines Handelns repräsentiert. Er stellt den Barwert der durch sein Handeln begründeten zukünftigen Überschüsse dem wegen des Handelns zu zahlenden Preis gegenüber. Er ist also überzeugender Anwender des Ertragswertverfahrens.

Lässt sich hingegen ein Marktteilnehmer von seiner Emotion leiten, so schaltet er seine Ratio bewusst so gut es geht aus. Er handelt nicht nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip und demnach scheidet das Ertragswertverfahren für seine Wertfindung aus. Hilfsweise kann er sich an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden, orientieren. Für ihn käme also (bei Nichtvorhandensein brauchbarer Analogien) eine Wertfindung auf Basis des Sachwertverfahrens durchaus in Frage. Da emotionales Handeln in bestimmten Fällen grundlegender Wesenszug eines jeden Menschen ist, *muss* es Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung geben. Das Sachwertverfahren ist ein derartiges Verfahren. Der Sachwert repräsentiert auch als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, kostenorientierten und markterhobenen Wert. Dieser Wert ist gleichsam völlig emotionslos.

Es gibt letztendlich nur eine einzige Begründung zur Verfahrenswahl, nämlich über die Motivation, das Objekt zu nutzen: *Ertragsorientiert oder nicht*. Auch Einfamilienhäuser, öffentliche Gebäude, sogar mono-funktionale Industriebauten etc. können ertragsorientiert genutzt (und folglich auch bewertet) werden. Im Zweifelsfall haben sie keinen nachhaltigen Ertrag und demnach ist der Ertragswert Null oder § 16 (3) ImmoWertV kommt hilfsweise zur Anwendung. Zimmermann / Heller haben es in „Grundstücksbewertung, Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis“, S.208 auf den Punkt gebracht: „Der Gutachter .... muss ausdrücklich begründen, warum er im Einzelfall das Ertragswertverfahren *nicht* anwendet.“

So sei hier zunächst einmal beobachtet, was die Rechtsprechung zur Auswahl des „richtigen Verfahrens“ mitteilt.

BGH (Urteil vom 9.7.1953 -III ZR 150/52 -; Urteil vom 13.5.1955 - V ZR 36/54)

**...Es ist kein Erfahrungssatz, dass sich der gemeine Wert eines Grundstücks dadurch, dass es bebaut wird, um den Wert der für die Bebauung gemachten angemessenen Baukosten erhöht. Dies ergibt sich schon daraus, dass der gemeine Wert eines bebauten Grundstücks in der Regel und im Wesentlichen durch seine Ertragsfähigkeit bestimmt wird; wenn beispielsweise auf einem baureifen Grundstück statt eines Mietwohnhauses ein Luftschutzbunker errichtet wird, so wird sich, weil der Luftschutzbunker selbst in Friedenzeiten ebenfalls einen im Verhältnis zu den Baukosten geringen Ertrag abwerfen wird, der gemeine Wert des Grundstücks nicht um die aufgewendeten Baukosten erhöhen....**

Im Urteil vom 10.03.1956 stellt der BGH klar (IV ZR 99/55):

Der Ertragswert könne bei einem Mietobjekt....niemals außer Betracht bleiben, weil allgemein ein solches Grundstück immer nur nach der möglichen Ertragsfähigkeit nie aber nach den Herstellungskosten des Gebäudes berechnet werde. Bei der Bewertung der verschiedenen Arten von Grundstücken (Mietgrundstücken, Einfamilienhäuser, Fabrik- und Geschäftsgrundstücken) wird vielfach verschieden verfahren, und je nach der Zweckbestimmung der auf dem Grundstück errichteten Gebäude von dem Ertragswert oder dem Sachwert ausgegangen. Bei Mietgrundstücken wie dem ... wird allgemein der Ertragswert zugrunde gelegt und der Sachwert nur als Vergleichswert herangezogen, wenn die Umstände eine Korrektur des Ertragswerts fordern.

Auch im Urteil vom 13.7.1970 ( VII ZR 189/68) stellt der BGH fest:

**...Der BGH hat mehrfach entschieden, dass für die Bemessung des Verkehrswertes eines bebauten Grundstücks in der Regel und im Wesentlichen dessen Ertragsfähigkeit maßgebend ist...**

Auch die neuere Rechtsprechung ist von diesen Prinzipien nicht abgewichen, sondern verfestigt gegenteilig sogar die Meinung:

(Beispiel OLG Düsseldorf Urteil vom 11.03.1988 - 7 U 4/86 -)

.....Im Vordergrund des Kaufs von Mietwohngrundstücken stehen Renditeüberlegungen, so dass das Ertragswertverfahren, dem das gedankliche Modell zugrunde liegt, dass der Käufer bei seinen Überlegungen davon ausgeht, welcher Ertrag aus dem Objekt nachhaltig zu erzielen ist und ob das aufgewandte Kapital dadurch eine angemessene Verzinsung erfährt, auf die Wertermittlung von Mietgrundstücken gerade zugeschnitten ist.....

So wird zunächst, was die Rechtsprechung anbetrifft, grundsätzlich die Ertragsfähigkeit des Objektes gesehen. Das Sachwertverfahren kommt nur dann zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind.<sup>1</sup> Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren entstand aus der - im Brandfall sicherlich auch sinnvollen - Überlegung, einmal eingesetzte Kosten in die Herstellung von baulichen Anlagen im Falle der Zerstörung wieder zu erhalten. Aus diesen Überlegungen entstand die Gedankenfolge, aus Normalherstellungskosten - also aus üblichen Kosten der Herstellung - einen Wert abzuleiten, der ausgekehrt werden könne. Eine Gruppe von Sachverständige hat sich Ende des 19 Jhds. dann diesen Überlegungen bedient, um den gemeinen Wert abzuleiten. Mangels anderer Vorgaben konnte sich so das Sachwertverfahren durchsetzen und wurde später aus dem allgemeinen Gebrauch her in die Wertermittlungsvorschriften des BGB aufgenommen. Bezeichnend ist, dass das Sachwertverfahren wohl eine typisch deutsche „Erfindung“ darstellt, während die ertragsbasierte Wertermittlung in allen Ländern dieser Erde zu finden ist. Mit den derzeitigen Bestrebungen der Wertermittlungslehre, der Rechtsprechung folgend den Ertrag als

<sup>1</sup> vgl. Kleiber: Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3.Aufl. Bundesanzeiger Verlag S. 1050 Rnd.1

originäres Mittel für die Herleitung eines Verkehrswertes zu verwenden, kehrt die Wissenschaft wieder zu den Ursprüngen zurück<sup>2</sup>.

Insgesamt müssen hier vorrangig wirtschaftliche Gesichtspunkte beachtet werden. Bei einem solchen Objekt wie hier vorliegend würde ein zukünftiger Erwerber auf eine mögliche Ertragsfähigkeit<sup>3</sup> abzielen. Unter diesem Aspekt ist vorwiegend die Ertragsfähigkeit zu berücksichtigen. Es handelt sich ein unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs „übliches Renditeobjekt.

Das Objekt kann m.E. sofort und jederzeit am Mietmarkt teilnehmen. Es wäre deshalb unsachgemäß, anhand eines Sachwertes einer Immobilie deren Verkehrswert zu ermitteln. Es ist das Verfahren anzuwenden, welches zum Wertermittlungsstichtag sichere Marktdaten zur Herleitung eines Verkehrswertes liefert. Dies kann jedoch in vergleichender Form beim gegebenen Bewertungsobjekt nur durch das Ertragswertverfahren geschehen.

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

---

<sup>2</sup> Gablenz: Build+Estate; Wertermittlungen früher und heute; ein geschichtlicher Abriss, 10/2001 S. 1 ff

<sup>3</sup> vgl. auch Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 4.Aufl. Gabler Verlag 1992

## Bodenwertberechnung

Flurstück: **94/18-22** Gebäude- und Freifläche

### Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland: 8.263,00 m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei) 265,00 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße Hinterland: 0,00 m<sup>2</sup>  
 Bodenwert Hinterland: 0,00 €/m<sup>2</sup>

### Wertanpassung in +- %

### gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage 0%  
 für Größe -5% überdurchschnittlich Groß  
 für Ausnutzung 0%  
 für Zuschnitt 0%  
 für Himmelsrichtung 0%  
 für Immissionen 0% verdichtete Wohnblockbebauung  
 für Bodenbeschaffenheit 0%  
 für Entwicklungsstufe 0%

Summe -5%

### Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

265,00 €/m<sup>2</sup> x 95% Bodenwert 251,75 €/m<sup>2</sup>

### Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland: 8.263,00 m<sup>2</sup> x 251,75 €/m<sup>2</sup> 2.080.210,25 €  
 Hinterland: 0,00 m<sup>2</sup> x 0,00 €/m<sup>2</sup> 0,00 €

Gesamtbodenwert 2.080.210,25 €

### Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland 0,00 €  
 abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland 0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

2.080.210,25 €

oder auf den m<sup>2</sup> bezogen bei insgesamt

8.263,00 m<sup>2</sup>

251,75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert für den Miteigentumsanteil:

175

36.403,68 €

10000

20

4.160,42 €

10000

## Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: **94/18-22** **Gebäude- und Freifläche**

Entstehungsbaujahr: **um 1930**

### Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer **70 Jahre**  
**fiktives** Gebäudebaujahr (nach Modernisierung) **ca. 2010**  
 Bewertungsjahr **2024**  
 Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad **4** **0 Jahre**  
 und technischer und wirtschaftlicher Zustand

<b>Berechnung:</b>	
Fiktives Gebäudealter	<b>14 Jahre</b>
Fiktive Restnutzungsdauer	<b>56 Jahre</b>
<b>Alterwertminderung lineare</b>	<b>20,00 %</b>

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

### Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser; Reihenhäuser

Standardstufe	<b>1</b>	60 Jahre
Standardstufe	<b>2</b>	65 Jahre
<b>Standardstufe</b>	<b>3</b>	<b>70 Jahre</b>
Standardstufe	<b>4</b>	75 Jahre
Standardstufe	<b>5</b>	80 Jahre

Mehrfamilienhäuser	70 Jahre +/- 10
Wohnhäuser und Mischnutzung	70 Jahre +/- 10
Geschäftshäuser	60 Jahre +/- 10
Bürogebäude; Veranstaltungsgebäude	40 Jahre +/- 10
Kindergärten, Schulen	50 Jahre +/- 10
Einzelgaragen	60 Jahre +/- 10

<b>Sachwertberechnung für:</b>				
Flurstück: <b>94/18-22 Gebäude- und Freifläche</b>				
<b>Ermittlung des Herstellungswertes</b>				
Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK	2010	Gesamtkosten
Wohnblockgebäude gesamt	8.070,00 m <sup>2</sup>	789,00	€/m <sup>2</sup>	6.367.230,00 €
Garagen	516,00 m <sup>2</sup>	230,00	€/m <sup>2</sup>	118.680,00 €
	0,00 m <sup>2</sup>	0,00	€/m <sup>2</sup>	- €
Herstellungswert gem. NHK 2010				6.485.910,00 €
Anpassung der NHK 2010 auf 2024 gem. Baupreisindex III/ 2022				1,840
<b>Herstellungswert inkl. Baupreisindex</b>				<b>11.934.074,40 €</b>
<b>Wertminderung wegen Alters</b>				
gem. Wertminderungsberechnung		20,00%	-	2.386.814,88 €
<b>Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)</b>				
Bezeichnung:				
Balkone		8.500,00 €	- €	
Gesamt		8.500,00 €		8.500,00 €
<b>Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen</b>				
Bezeichnung:				
keine		- €	€	
Gesamt		- €		- €
<b>Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)</b>				
Bezeichnung:				
3% für einfache Qualität vom Herstellungswert		358.022,23 €	- €	
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)		- €		
Gesamt		358.022,23 €		358.022,23 €
<b>Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)</b>				<b>2.080.210,25 €</b>
<b>Sachwert des bebauten Grundstücks:</b>				<b>11.993.992,00 €</b>
ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussender Umstände)				
<b>Marktanpassungsfaktor</b> (gem. Grundstücksmarktbericht 2017) einschließlich regionaler Anpassung				1,00
<b>marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:</b>				<b>11.993.992,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>				
<b>Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)</b>				
für Größe		0%		
für Grundrißart		0%		
für Ausbauverhältnisse		-2%	verdichtete Wohnblockbebauung	
für Immissionen		-2%	Durchgangsstraße	
für Himmelsrichtung		0%		
energetische Eigenschaften		0%		
Summe		-4%		-4% - 479.759,68 €
<b>Wertminderung wegen Baumängel/ -schäden und wirtschaftliche Wertminderung</b>				
Bezeichnung:				
gem. Aufstellung		205.275,00 €	- €	
Gesamt		205.275,00 €		205.275,00 €
<b>Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:</b>				
Bezeichnung:				
gem. Aufstellung		- €	€	
Gesamt		- €		- €
<b>Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:</b>				<b>11.308.957,32 €</b>
<b>Der Sachwert für den Miteigentumsanteil</b>		175		
Haus Nr. 29 WHG im 2. OG		10000		197.906,75 €
<b>Der Sachwert für den Miteigentumsanteil</b>		20		
der Garage Nr. 24 (73)		10000		22.617,91 €

<b>Ertragswertberechnung</b>					
Flurstück:	<b>94/18-22</b>	<b>Gebäude- und Freifläche</b>			
<b>Ermittlung des Rohertrags</b>					
Mieteinheiten / Bezeichnung		Fläche		Miete/Monat	Jahresmiete
Wohnfläche	<b>Haus Nr. 29 WHG im 2. OG</b>	84,71 m <sup>2</sup>		9,55 €/m <sup>2</sup>	9.707,77 €
Nutzfläche	<b>WHG im 2. OG, Kellerraum</b>	6,98 m <sup>2</sup>		5,75 €/m <sup>2</sup>	481,62 €
		0,00 m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>	- €
		0,00 m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>	- €
		0,00 m <sup>2</sup>		0,00 €/m <sup>2</sup>	- €
		Stk			
Stellplätze		1,00 stk		50,00 €/stk	600,00 €
Garagen		1,00 stk		72,00 €/stk	864,00 €
sonstige Erträge					- €
				<b>Jahresrohertrag</b>	<b>11.653,39 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten für</b>					
Instandhaltung				€/Jahr	
Wohnfläche	84,71 m <sup>2</sup>	x		15,00 €/m <sup>2</sup>	1.270,65 €
Nutzfläche	6,98 m <sup>2</sup>	x		8,00 €/m <sup>2</sup>	55,84 €
Garagen	1 Ga	x		85,00 €/Ga	85,00 €
Verwaltungskosten					
Wohngebäude	1 WE	x		350,00 €/WE	350,00 €
Wohngebäude	0 WE	x		0,00 €/WE	- €
Garagen	1 Ga	x		25,00 €/Ga	25,00 €
Mietausfallwagnis	3% von	11.653,39 €			349,60 €
sonit rund	<b>18,3%</b>	<b>jährliche Bewirtschaftungskosten</b>			<b>2.136,09 €</b>
		<b>jährlicher Reinertrag</b>			<b>9.517,29 €</b>
<b>Bodenwertverzinsung</b>					
Bodenwert gem. Berechnung		40.564,10 €		erschließungsbeitragsfrei	
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)		4,50%			
				abzüglich Bodenetragsanteil	1.825,38 €
				<b>jährlicher Reinertrag des Gebäudes</b>	<b>7.691,91 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlage</b>					
Liegenschaftszins	<b>4,50%</b>				
Restnutzungsdauer	<b>56 Jahre</b>				
Vervielfältiger:	<b>20,333</b>		x	7.691,91 €	<b>156.399,866 €</b>
<b>zuzügliche Bodenwert</b>	(aus Bodenwertberechnung)				<b>40.564,10 €</b>
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: Baumängel und -schäden (s. Sachwert)					- € 3.600,00 €
<b>Der Ertragswert für den Wohnungsanteil incl Garage des bebauten Grundstücks beträgt:</b>					<b>200.563,97 €</b>
<b>Der Ertragswert für den Miteigentumsanteil der Wohnung im 2 OG links von 175/10.000 des bebauten Grundstücks beträgt:</b>					<b>179.993,30 €</b>
<b>Der Ertragswert für den Miteigentumsanteil der Garage Nr. 24 (73) von 20/10.000 des bebauten Grundstücks beträgt:</b>					<b>20.570,66 €</b>

## 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:<sup>4</sup>

*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.

---

<sup>4</sup> 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 **Ertragsgesichtspunkten** das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten **Ertragswert**. 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 04. Oktober 2024** für korrekt angemessen:

**Der Ertragswert des zu bewertenden Miteigentumsanteil von 175/10.000 in Haus Nr. 29 der Wohnung im 2.OG links** wurde mit rd. **179.993,30 €** ermittelt.  
**der Garage 24 (73)** wurde mit rd. **20.570,66 €** ermittelt.  
Der Gesamtwert beträgt daher **200.563,96 €**

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** liegt bei rd. **220.524,66 €**.

**Verkehrswert Flurstücknummer Flurstück 94/18 + 94/19 + 94/20 + 94/21 + 94/22 des zu bewertenden Miteigentumsanteil von 175/10.000 der WHG im 2. OG links**

**180.000,00 €**

(in Worten: einhundertachtzigtausend Euro)

**Verkehrswert Flurstücknummer Flurstück 94/18 + 94/19 + 94/20 + 94/21 + 94/22 des zu bewertenden Miteigentumsanteil von 20/10.000 der Garage 24 (73)**

**20.500,00 €**

(in Worten: zwanzigtausendfünfhundert 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, Donnerstag den 08. November 2024

Der Sachverständige

Frank Huber



## Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)

Gebäude: Wohnblock Flur 55; Parzelle 94/18-22 in Bad Kreuznach

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)					
Gebäude: Wohnblock Flur 55; Parzelle 94/18-22 in Bad Kreuznach					
Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt					
I Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)
<b>Rheinstraße 27 + 29</b>					
KG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
EG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
1. OG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
2. OG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
DG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
<b>Rheinstraße 31 + 33</b>					
KG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
EG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
1. OG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
2. OG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
DG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
<b>Rheinstraße 35 + 37</b>					
KG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
EG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
1. OG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
2. OG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
DG	51,25	x	10,00	=	512,50 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
	12,75	x	1,00	=	12,75 m <sup>2</sup>
<b>Summe Hauptgebäude</b>					<b>8.070,00 m<sup>2</sup></b>
II Nebengebäude	(Länge)		(Breite)		(Gesamt)
Garagegebäude					
Flurstück 94/19	16,50	x	6,00	=	99,00 m <sup>2</sup>
	16,50	x	6,00	=	99,00 m <sup>2</sup>
Flurstück 94/21	16,50	x	6,00	=	99,00 m <sup>2</sup>
	16,50	x	6,00	=	99,00 m <sup>2</sup>
Flurstück 94/22	20,00	x	6,00	=	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nebengebäude</b>					<b>516,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude</b>					<b>8.586,00 m<sup>2</sup></b>

## Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums

**Gebäude: Wohnblock Flur 55; Parzelle 94/18-22 in Bad Kreuznach**

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums							
Gebäude: Wohnblock Flur 55; Parzelle 94/18-22 in Bad Kreuznach							
Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt							
I	Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	x	(Höhe)	= (Gesamt)
	Rheinstraße 27 + 29					i.M.	
	KG	51,25	x	10,00	x	2,75	= 1.409,38 m <sup>3</sup>
		12,75	x	1,00	x	2,75	= 35,06 m <sup>3</sup>
		12,75	x	1,00	x	2,75	= 35,06 m <sup>3</sup>
	EG	51,25	x	10,00	x	2,75	= 1.409,38 m <sup>3</sup>
		12,75	x	1,00	x	2,75	= 35,06 m <sup>3</sup>
		12,75	x	1,00	x	2,75	= 35,06 m <sup>3</sup>
	1. OG	51,25	x	10,00	x	2,75	= 1.409,38 m <sup>3</sup>
		12,75	x	1,00	x	2,75	= 35,06 m <sup>3</sup>
		12,75	x	1,00	x	2,75	= 35,06 m <sup>3</sup>
	2. OG	51,25	x	10,00	x	2,75	= 1.409,38 m <sup>3</sup>
		12,75	x	1,00	x	2,75	= 35,06 m <sup>3</sup>
		12,75	x	1,00	x	2,75	= 35,06 m <sup>3</sup>
	DG	51,25	x	10,00	x	1,75	= 896,88 m <sup>3</sup>
		12,75	x	1,00	x	1,75	= 22,31 m <sup>3</sup>
		12,75	x	1,00	x	1,75	= 22,31 m <sup>3</sup>
	<b>Rheinstraße 27+29</b>						<b>6.859,50 m<sup>3</sup></b>
	<b>Rheinstraße 31+33</b>						<b>6.859,50 m<sup>3</sup></b>
	<b>Rheinstraße 35+37</b>						<b>6.859,50 m<sup>3</sup></b>
	<b>Summe</b>						<b>25.958,50 m<sup>3</sup></b>
II	Nebengebäude	(Länge)		(Breite)		(Höhe)	(Gesamt)
	Garagengebäude					i.M.	
	Flurstück 94/19	16,50	x	6,00	x	3,00	= 297,00 m <sup>3</sup>
		16,50	x	6,00	x	3,00	= 297,00 m <sup>3</sup>
	Flurstück 94/21	16,50	x	6,00	x	3,00	= 297,00 m <sup>3</sup>
		16,50	x	6,00	x	3,00	= 297,00 m <sup>3</sup>
	Flurstück 94/22	20,00	x	6,00	x	3,00	= 360,00 m <sup>3</sup>
	<b>Summe Nebengebäude</b>						<b>1.548,00 m<sup>3</sup></b>
	<b>Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude</b>						<b>27.506,50 m<sup>3</sup></b>

## Überschlägliche Wohn- und Nutzflächenermittlung

Gebäude: Wohnblock Flur 55; Parzelle 94/18-22 in Bad Kreuznach

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

gem. Pläne

### I. Wohnfläche

#### Obergeschoss WHG links

	(Länge)		(Breite)		(Faktor)	=	(Gesamt)
Diele	7,86	x	1,14	x	0,97	=	8,69 m <sup>2</sup>
	2,50	x	0,34	x	0,97	=	0,82 m <sup>2</sup>
Küche	3,53	x	2,99	x	0,97	=	10,24 m <sup>2</sup>
WC	2,86	x	1,00	x	0,97	=	2,77 m <sup>2</sup>
Bad	2,86	x	2,50	x	0,97	=	6,94 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	3,70	x	4,15	x	0,97	=	14,89 m <sup>2</sup>
	-1,38	x	0,62	x	0,97	=	-0,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	3,70	x	4,05	x	0,97	=	14,54 m <sup>2</sup>
	-1,38	x	0,62	x	0,97	=	-0,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	5,16	x	4,05	x	0,97	=	20,27 m <sup>2</sup>
			1,00				
Balkon 1	4,50	x	1,10	x	0,50	=	2,48 m <sup>2</sup>
Balkon 2	4,20	x	2,25	x	0,50	=	4,73 m <sup>2</sup>

**Summe Wohnfläche**

**84,71 m<sup>2</sup>**

### II. Nutzfläche

	(Länge)		(Breite)		(Faktor)	=	(Gesamt)
Keller	2,00	x	3,60	x	0,97	=	6,98 m <sup>2</sup>

**Summe Nutzfläche**

**6,98 m<sup>2</sup>**

**Summe Wohn- und Nutzfläche**

**91,69 m<sup>2</sup>**

## Überschlägliche Ermittlung der Baumängel; -schäden

Gebäude: Wohnblock Flur 55; Parzelle 94/18-22 in Bad Kreuznach

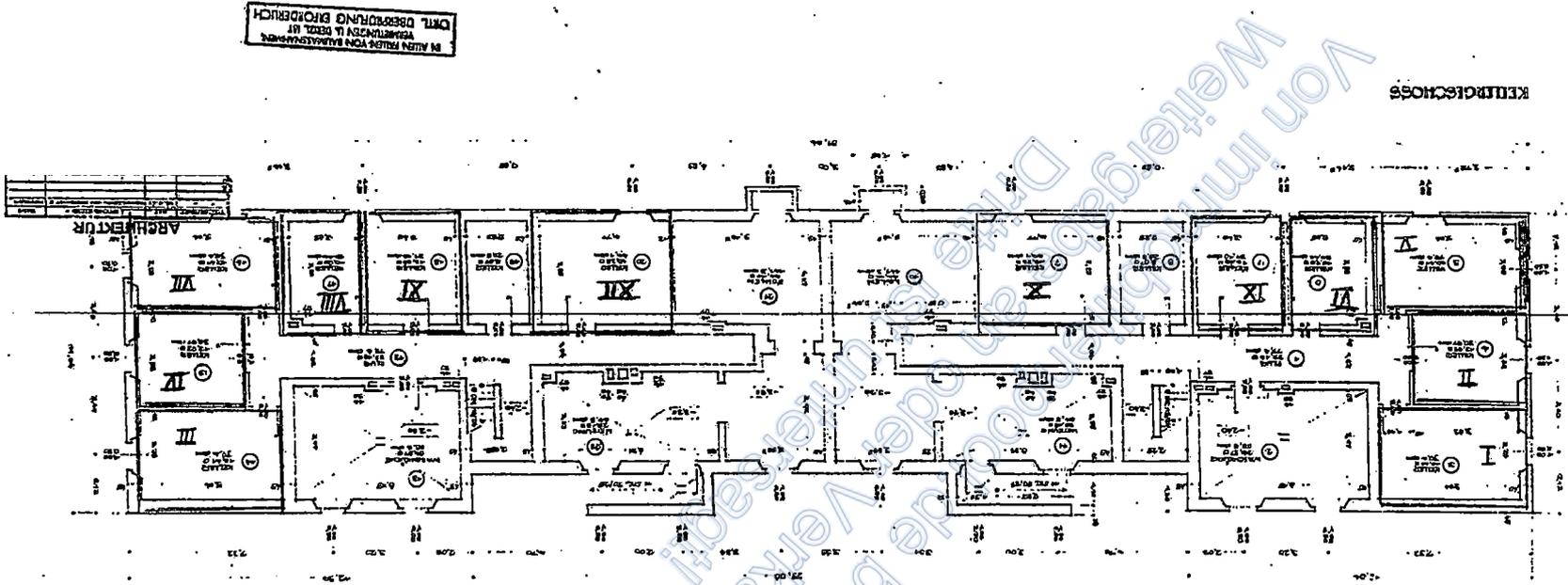
Pos.	Beschreibung	ca. Menge	Einheit	netto EP	netto GP
1	Fehlende Dämmung der unteren Geschosdecke	m <sup>2</sup> 1.500	pausch	115,00 €	172.500,00 €
					- €
		Zwischensumme netto			172.500,00 €
		Summe netto			172.500,00 €
		MWST 19%			32.775,00 €
		Summe brutto			205.275,00 €
	Der Anteil der Wohnung mit 175 / 10.000 Miteigentumsanteilen des bebauten Grundstücks beträgt:				€ 3.592,31
		gerundet			3.600,00 €

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

**Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards**

Standard-Merkmale	1	2	3	4	5	Wichtigkeitsanteil	Zwischen-ergebnis	Zwischen-ergebnisbezug
<b>Außenwände</b>	Holztafelwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenbleistrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln, oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonsteinen, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer), Wärmedämmung ca. nach 2005	außenwändig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung, Erker ect.), Sichtbetonfertigele, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	25%		0,46
<b>Wichtig</b>		1						
<b>Dach</b>	Dachpeppe, Faserzementplatten / Weipfannen, keine bis geringe Dachdämmung	einfach Betondeckplatte oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zement-schindeln, beschichtete Betondecksteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zink, Dachdämmung ca. nach 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung (w. Als Dachterrasse Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach, Aufsparndämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, eichtbare Bogen- Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	16%		0,45
<b>Wichtig</b>		1						
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Heusstür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden manuell, Heusstür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.) höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Sicher- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Metallen	11%		0,33
<b>Wichtig</b>		1						
<b>Innenwände und Türen</b>	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massiver tragende Innenwände, nicht-tragende Wände in Leichtbauweise, z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipskarton, leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneel), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandputzelemente), Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung raumhohe, aufwendige Türelemente	11%		0,33
<b>Wichtig</b>		1						
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbelkendecke ohne Füllung, Spielertapete, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbelkendecke mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe, einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbelkendecke, mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel, Kassetten), gewendete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall-, oder Hartholztreppe, Geländer mit hochwertigem Geländer	11%		0,44
<b>Wichtig</b>		1						
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum, Teppich-, Lammat-, und PVC - Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich-, Lammat-, und PVC - Böden besserer Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fertigerparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden, auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	9%		0,20
<b>Wichtig</b>		1						
<b>Sanitär- einrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand - WC Installation auf Putz, Ofarbenstrich, 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 bzw. 2 Waschtisch, bzw. Bidet / 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%		0,27
<b>Wichtig</b>		1						
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher, Fußbodenheizung vor ca. 1995	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren, für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kammeranschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizwerk, Wärmepumpe, Hybrid - Systeme, aufwendige zusätzliche Kammeranlagen	9%		0,27
<b>Wichtig</b>		1						
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI - Schalter, Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerabzähler (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System	9%		0,18
<b>Wichtig</b>		1						
<b>Kostenkennwerte</b>	765 €/m²	765 €/m²	765 €/m²	915 €/m²	1105 €/m²	100%		
<b>Gebäudeart:</b>	4.2							
					<b>Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:</b>		<b>789 €/m²</b>	<b>2,9 gewogener Standard</b>
					<b>Ergebnis: (gewogener) Standard</b>		<b>2,9</b>	

BESTANDSZEICHNUNG  
 RHEINSTADT  
 BAD NR. (A I + II) 5600 ..  
 M. 1:100



KELLERGESCHOSS

IN ALLEN RAUMEN VON RAUMNUMMERN  
 DURCH UMBENENNUNG ERFOEDERLICH

BLATT NR. 1



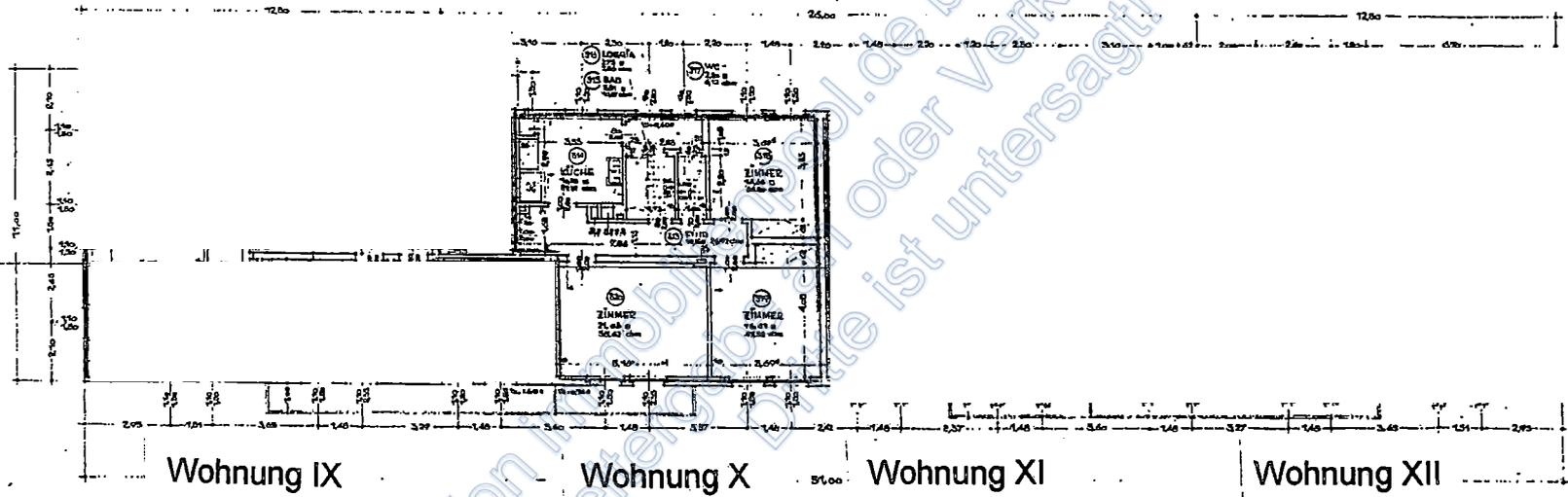
Handwritten notes and signatures at the bottom left of the page, including the name 'Huber' and some illegible text.

Gek. ...  
 A ...  
 B ...  
 C ...  
 D ...  
 E ...  
 F ...  
 G ...  
 H ...  
 I ...  
 J ...  
 K ...  
 L ...  
 M ...  
 N ...  
 O ...  
 P ...  
 Q ...  
 R ...  
 S ...  
 T ...  
 U ...  
 V ...  
 W ...  
 X ...  
 Y ...  
 Z ...



BLATT NR 4

**BESTANDSZEICHNUNG**  
**BESATZUNGSWOHNUNGSBAU IN BAD KREUZNACH**  
 RHEINSTRASSE  
 BAU NR (A I+II)500  
 M. 1:100



2. OBERGESCHOSS

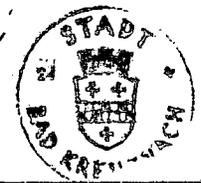
**ARCHITEKTUR**

NAMEN	SAC	SPEZIALISIERUNG	STADT

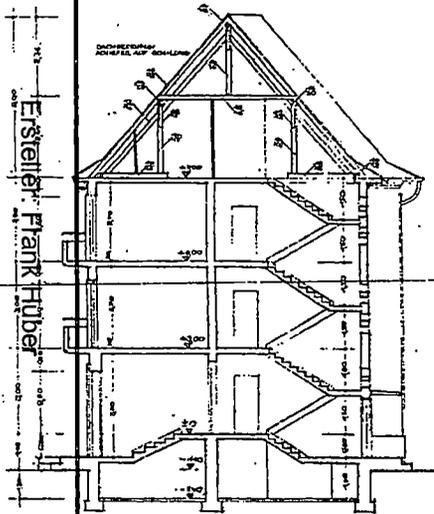
IN ALLEN FÄLLEN VON BAUZAUFNAHMEN  
 VERANLASST UND BEZUG LIT  
 ORTL. ÜBERPRÜFUNG ERFÖRDERLICH

GEWÄHRLEISTUNG: 5 JAHRE

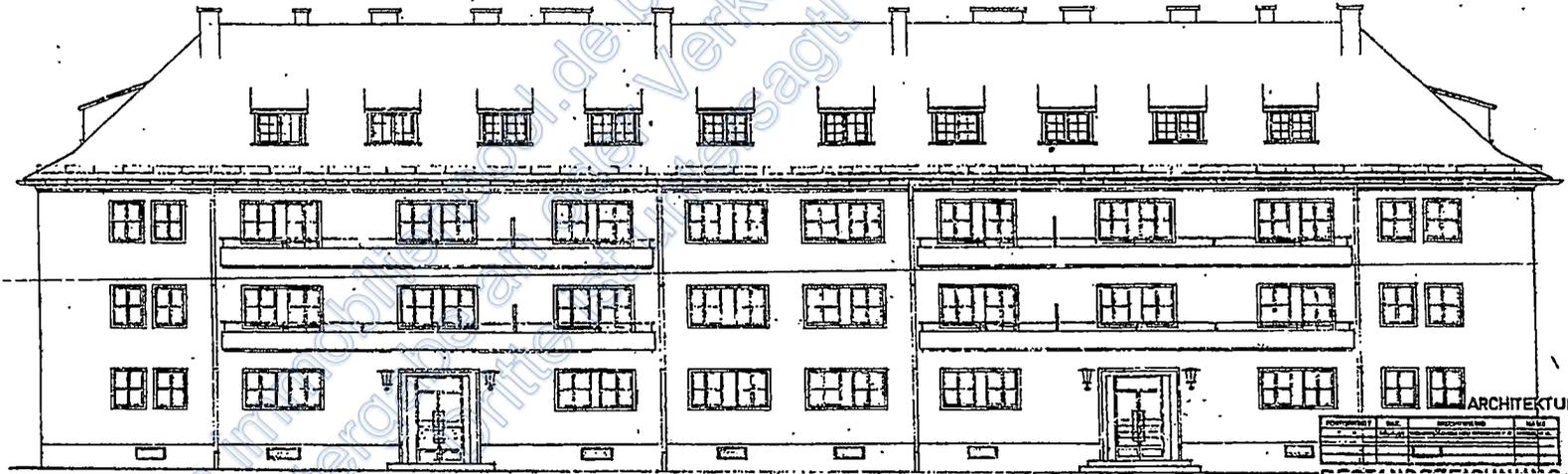
Von Immobilien.de oder Verkauf durch  
 Wetera.de ist untersagt!



BESTANDSZEICHNUNG  
BESATZUNGSWOHNUNGSBAU IN BAD KREUZNACH  
RHEINSTRASSE  
BAU NR (A I-II) 5800.  
M. 1:100



SCHNITT

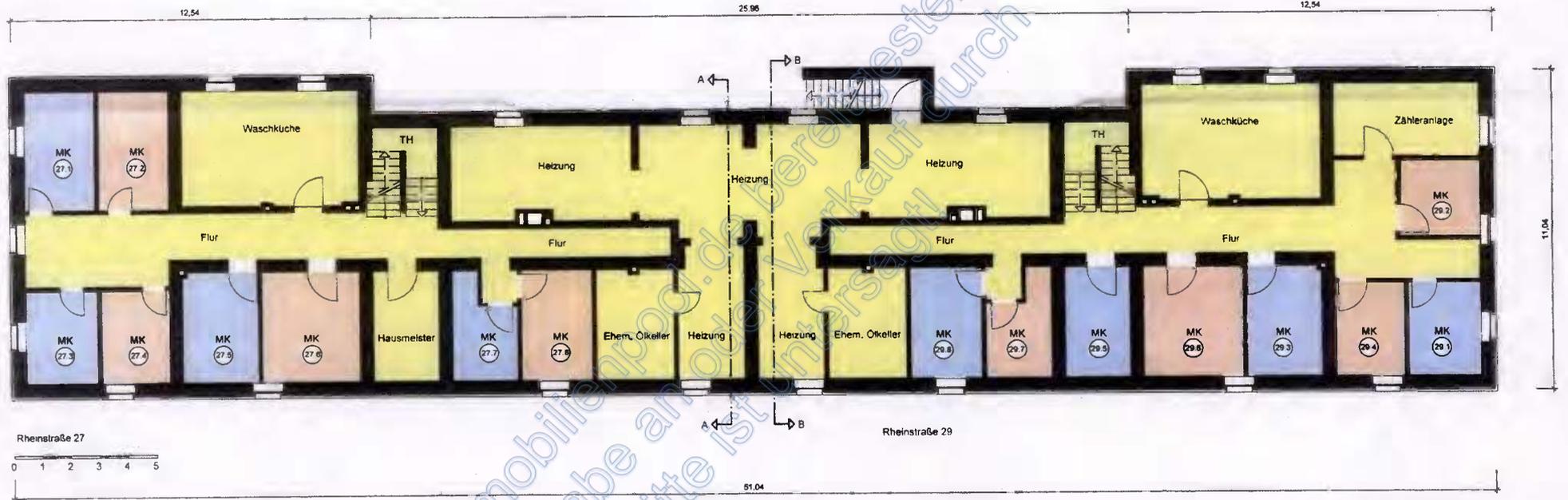


ANSICHT

ARCHITEKTUR

NO. 1	NO. 2	NO. 3	NO. 4	NO. 5	NO. 6	NO. 7	NO. 8	NO. 9	NO. 10

IN ALLEN FÄLLEN VON KUNDENANFORDERUNG  
VERWENDET WIRD, BEZUG NEHMEND  
AUF DIE ÜBERSICHTSZEICHNUNG



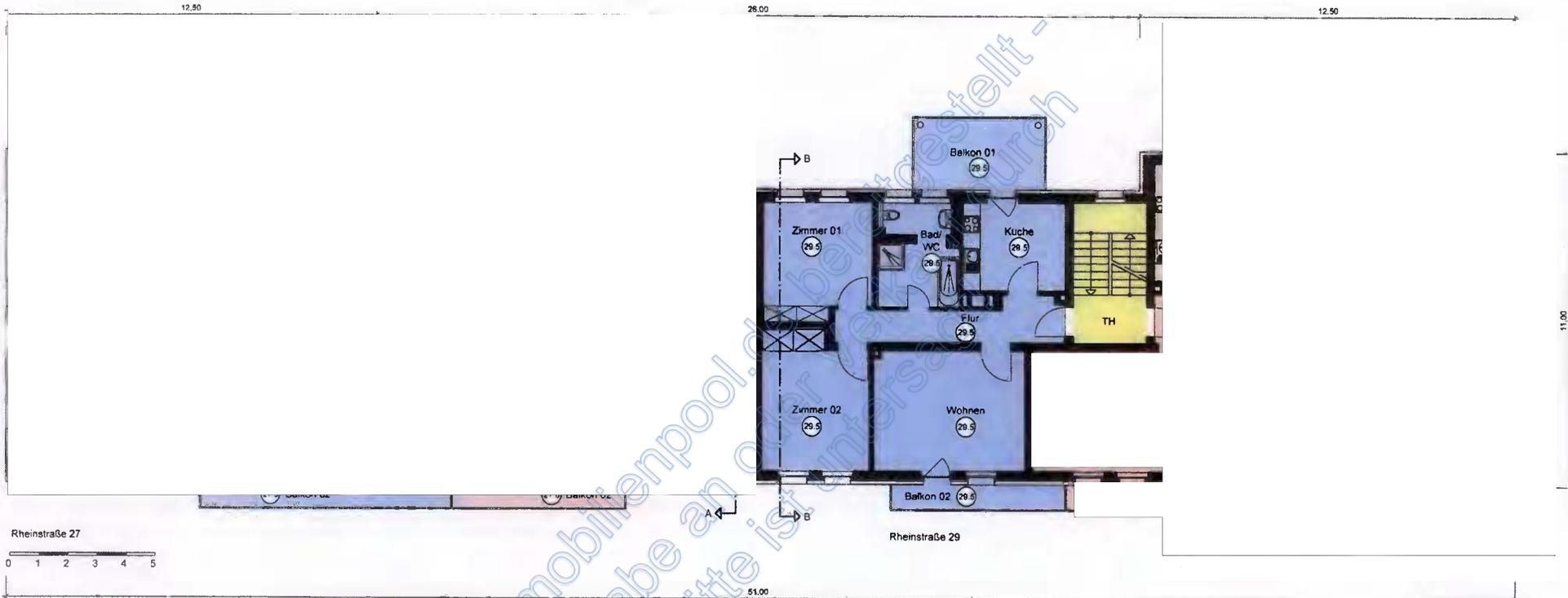
Von immobilienlogik.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt durch

Bestandsplan kein Bauplan  
DIESER PLAN WURDE AUF BASIS  
VON VORH. BAUPLÄN ERSTELLT.  
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN.

Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung		
PROJEKT	BESTANDSPLAN Mehrfamilienhaus Rheinstraße 27 - 37 55543 Bad Kreuznach	
EIGENTUMER		
PLAN- ERSTELLUNG		
PLAN	Kellergeschoss Rheinstraße 27/29	
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT A2
DATUM	17.06.2020	Plan Nr.: 01

Gehört zur  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
vom heutigen Tage.  
Bad Kreuznach, den 15. Juli 2020  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
als Unsere Bauaufsichtsbehörde  
L.A.





Von immobilienpool.at  
Weitergabe an Dritte ist untersagt

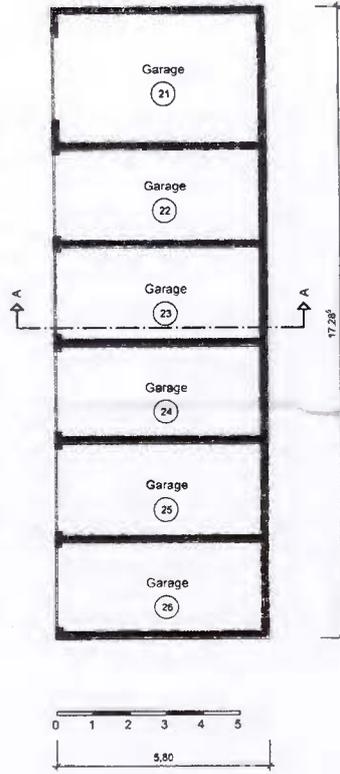
Bestandsplan kein Bauplan  
 DESER PLAN WURDE AUF BASIS  
 VON VORH. BAUPLÄN ERSTELLT.  
 ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN

**Antrag auf Erteilung einer  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung**

PROJEKT	BESTANDSPLAN Mehrfamilienhaus Rheinstraße 27 - 37 55543 Bad Kreuznach		
EIGENTUMER			
PLAN- ERSTELLUNG			
PLAN	2. Obergeschoss Rheinstraße 27/29		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	A2
DATUM	17.06.2020	Plan Nr.: 04	

Gehört zur  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung  
 vom heutigen Tage **15. Juli 2020**  
 Bad Kreuznach, den  
 Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
 als Untere Bauaufsichtsbehörde  
 LA





Schnitt A-A

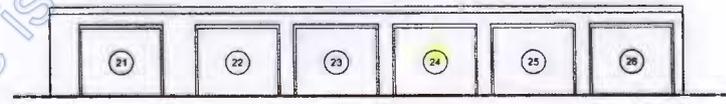


Ansicht Nordseite



Ansicht Südseite

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



Vorderansicht



Rückansicht

Bestandsplan kein Bauplan  
DIESER PLAN WURDE AUF BASIS  
VON VORH. BAUPLÄNEN ERSTELLT.  
ALLE MASSE MÜSSEN VOR ORT ÜBERPRÜFT WERDEN

Antrag auf Erteilung einer  
Abgeschlossenheitsbescheinigung

PROJEKT			
EIGENTÜMER			
PLAN-ERSTELLUNG			
PLAN	Garagen/Stellplätze		
MASSTAB	1 : 100	PLANFORMAT	A2
DATUM	17.06.2020	Plan Nr.:	33

  
Gehört zur  
Abgeschlossenheitsbescheinigung  
vom heutigen Tage, 15. Juli 2020  
Bad Kreuznach, den  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
als Bauaufsichtsbehörde



Straßenansicht Rheinstraße



Giebelansicht von Osten



Balkonansicht



Eingangstür



Treppenantritt Innentreppe



Treppenhaus EG

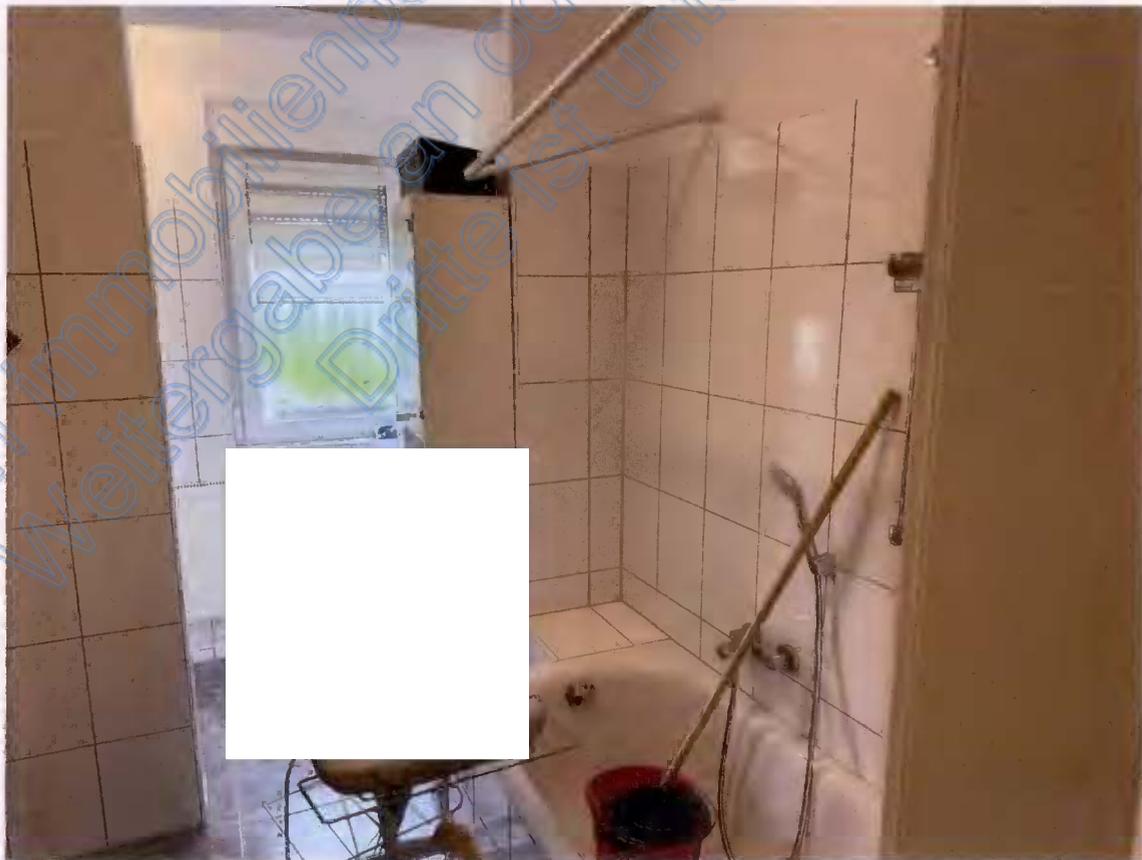


Wohnungseingangstür

Diele



Küche



Bad

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

Schlafrum 1

Schlafrum 2



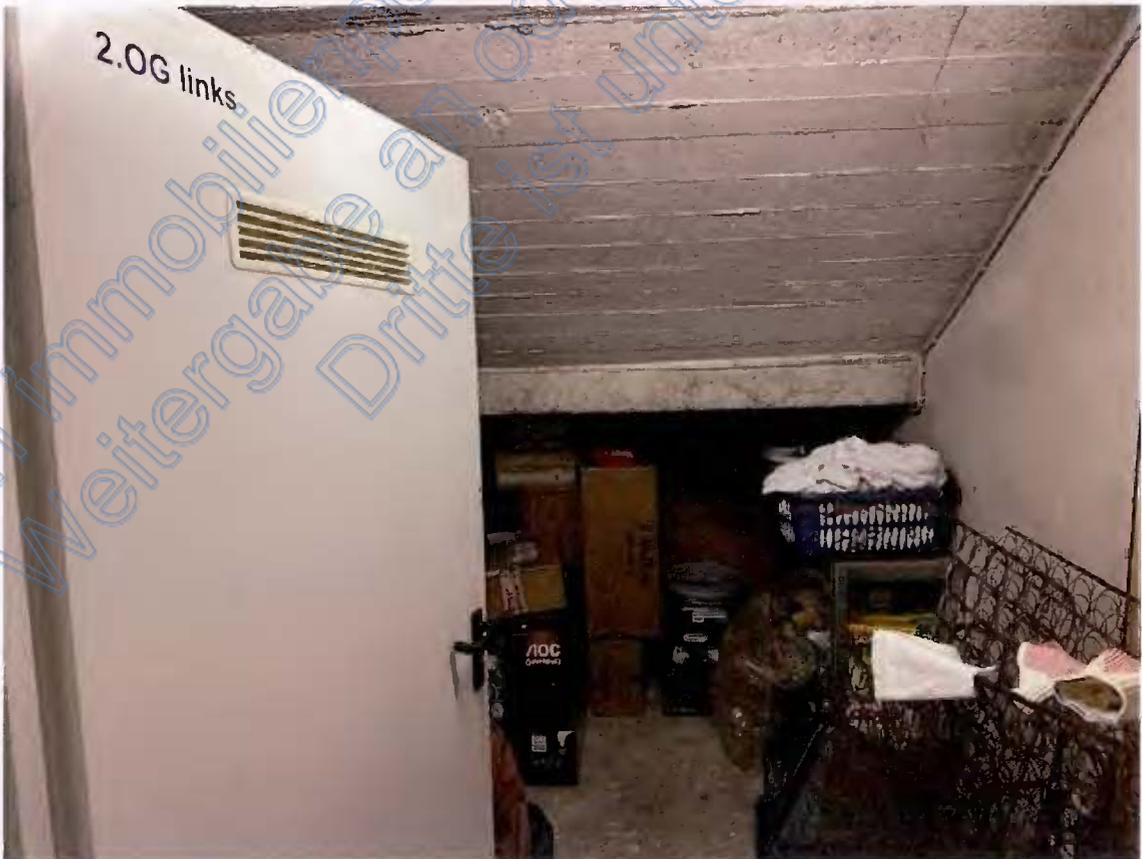
Wohnen/Essen



Balkon Gartenseite



Balkon Straßenseite



Kellerraum



Wasch-/Trockenbau



Stellplatz 23



Garagen



Garage 73