

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



Öffentlich bestellter und ver-
eidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Sachverständiger für Bewer-
tungen von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ermittlung von Mieten und
Pachten

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

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

55543 Bad Kreuznach

Dipl.-Ing. (FH)

Heinrich Bensheimer
Architekt BDB

Weinstraße 10

55545 Bad Kreuznach

Telefon 0671-68427

Telefax 0671-69049

heinrich.bensheimer@t-online.de

26.03.2024

GA.: 2168/24

Gutachten

über den Verkehrswert (nach ImmoWertV 2021) des mit
einem Wohnhaus und Garage bebauten Grundstücks
Albert-Weinand-Straße 5 in 55469 Mutterschied.

Allgemeine Angaben:

Aktenzeichen:

Amtsgericht Bad Kreuznach
35 K 64/22

Gemeinde/Gemarkung:

55469 Mutterschied

Flur/Flurstück:

Flur: 3, Flurstück: 34/17

Amtsgericht/Grundbuch:

Amtsgericht Simmern/Hunsrück
Grundbuch von Mutterschied, Blatt 622

Verkehrswert

291.000,00 Euro
=====

Zweck des Gutachtens:

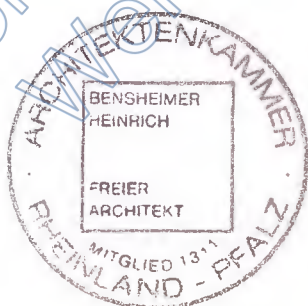
Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag:

01.03.2024

Ortsbesichtigung:

01.03.2024



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus insgesamt 21 Seiten, mit 8 Stck. Lichtbilder
amtl. Lageplan, Bodenrichtwertkarte, Luftbild, Bebauungsplan.
Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Neckar, BLZ.: 560 501 80, Kto.-Nr.: 18069
IBAN-Nr. DE 59 5605 0180 0000 018069, BIC-Nr. MALADE51KRE
USt-IdNr.: DE148097087

1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Auftrag, Anlass und Verwendungszweck des Gutachtens
- 1.3 Aktenzeichen
- 1.4 Gutachterauftrag
- 1.5 Wertermittlungsgrundlagen
- 1.6 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
- 1.7 Ortsbesichtigung
- 1.8 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung
- 1.9 Zur Verfügung stehende Unterlagen

2 Kurztext**3 Grundstück, Grund- und Bodenbeschreibung**

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

4. Gebäude- und Baubeschreibung

- 4.1 Allgemeine Baubeschreibung
- 4.2 Technische Baubeschreibung
- 4.3 Außenanlage

5 Berechnungen

- 5.1 Bruttogrundfläche (BGF)
- 5.2 Wohnfläche

6 Wertermittlung

- 6.1 Definition des Verkehrswerts
- 6.2 Wertermittlungsverfahrenswahl
- 6.3 Vergleichswertverfahren
- 6.4 Sachwertverfahren
- 6.5 Verkehrswertermittlung

7 Verzeichnis Anlagen**8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften****9 Literaturverzeichnis****10 Anlagen**



Ansicht Albert-Weinand-Str. von Osten



Ansicht Albert-Weinand-Str. von Süden

1 Allgemeine Angaben:

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Str. 17
55543 Bad Kreuznach
- 1.2 Auftrag wurde erteilt: mit Beschluss vom 21.06.2023 bzw. 19.02.2024
- 1.3 Aktenzeichen: **35 K 44/23** Amtsgericht Bad Kreuznach
- 1.4 Gutachterauftrag: Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
- 1.5 Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertverordnung, Wertermittlungsrichtlinien
- 1.6 Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtage: 01.03.2024
- 1.7 Ortsbesichtigung: 01.03.2024, dem Unterzeichner wurde kein Zutritt gewährt, eine erneute, per Einschreiben, übermittelte Ankündigung einer zweiten Ortsbesichtigung wurde ungeöffnet zurückgesandt.
- 1.8 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: Sachverständige
- 1.9 Zur Verfügung stehende
Unterlagen: Gerichtsbeschluss, Grundbuchauszug, amtl. Lageplan, Bodenrichtwertkarte
Der Unterzeichner hat versucht über die Kreisverwaltung Simmern an die Bauakte zu gelangen, aber auch dies misslang, siehe Anhang.

2 Kurztext:

Bei dem zu bewertenden Objekt, handelt es sich um ein 1-geschossiges, unterkellertes, Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angebaute Garage, in einem älteren Neubaugebiet von Mutterschied gelegen. Das Grundstück und das Wohnhaus befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

Lagebezeichnung:

55469 Mutterschied
Albert-Weinand-Straße 5

3 Grundstück, Grund- und Bodenbeschreibung:

- 3.1 Katasterbezeichnung:
Gemeinde/Gemarkung: Mutterschied Flur: 3
Flurstück: 34/17 Größe: 1.242 m²
eingetragen beim Amtsgericht Simmern/Hunsrück
im Grundbuch von Mutterschied, Blatt 622

3.2 Lagemerkmale:

Ort und Einwohnerzahl: Mutterschied, eine kleine Hunsrückgemeinde ca. 1,5 km östlich von Simmern gelegen hat ca. 500 Einwohner und gehört zur Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen im Rhein-Hunsrück-Kreis.

Verkehrslage, Entfernungen: Mutterschied liegt an der B50 und ist im 6 km östlich gelegenen Rheinböllen an die A61 angebunden, mit guter Verkehrsanbindung in das Rhein-Main-Gebiet. Es besteht eine Busverbindung zu den Städten Simmern und Rheinböllen mit einer Haltestelle ca. 5 Gehminuten vom Objekt entfernt. Die Fahrzeit zu dem Flughafen Frankfurt/Main beträgt ca. 60 Minuten und zu dem Flughafen Frankfurt/Hahn ca. 15 Minuten.

Infrastruktur im Ort: Geschäfte des täglichen Lebens, Kindergarten, Grundschule und alle weiterführende Schulen, sowie alle sonstige soziale Einrichtungen sind in der ca. 1,5 km entfernten Kreisstadt Simmern vorhanden.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Normale, ruhige Wohnlage in einem älteren Neubaugebiet, keine Geschäftslage.

Art der Nutzung der Umgebung: Reines Wohngebiet

3.3 Grundstücksmerkmale: Nach Nordwesten hin abfallendes, trapezförmiges Reihengrundstück mit einer Straßenfrontbreite von ca. 18 m bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 48 m.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Freistehendes gartenseitig zweigeschossiges Wohnhaus mit einer in Grenzbebauung angebauten Garage.

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

3.4 Entwicklungsstufe: Wohnbaugrundstück in der Ortsrandlage, in einem älteren Neubaugebiet.

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

Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen: Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

Straßenausbau: Die Albert-Weinand-Straße ist eine mit seitlichen Bürgersteigen ausgebaute reine Anliegerstraße, mit einem geringen Verkehrsaufkommen.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) Zu Bewertungszwecken wurde das Grundbuch eingesehen. Die o.a. Angaben stammen aus dem Grundbuch und den Katasterunterlagen.

Grundbuchlich gesicherte
Belastung / Begünstigungen:

Das Grundbuch lag dem Unterzeichner vor. In der Abteilung
zwei sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III verzeichnet
sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es
wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf
gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausge-
glichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und
Rechte:

sind nicht bekannt

Umlegungs-/Flurbereinigungs-
/Sanierungsverfahren; Denk-
malschutz:

keine Eintragung

Eintragung im Baulasten-
verzeichnis:

keine Eintragung

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan

Reines Wohngebiet

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für dieses Baugebiet gibt es einen Bebauungsplan, die
Bebauung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Erschlossenes Bauland

3.6 Umwelteinflüsse:

nicht bekannt

3.7 Künftige Entwicklung:

nicht bekannt

3.8 Bebauung:

Das Grundstück ist mit einem unterkellertem, eingeschossi-
gem Einfamilienwohnhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss
bebaut, das mit einem Satteldach abgedeckt ist. Gartenseitig
ragt das Kellergeschoss völlig aus der Erde. Auf der Südseite
des Hauses ist in Grenzbebauung eine Garage an das
Wohnhaus angebaut.

3.9 Grundstücksbewertung:

Erschlossenes Bauland.

Bodenrichtwert:

Die Bodenrichtwertkarte von Mutterschied zeigt zum
01.01.2022 für dieses Baugebiet (Zone 0101) einen Boden-
richtwert von 80,00 €/m² für beitragsfrei Bauflächen.

Merkmale des Bodenricht-
wertgrundstücks:

Baureifes Land, beitrags- u. abgabenfrei, allgemeines Wohn-
gebiet, offene Bauweise, 800 m² Grundstücksgröße.

Werterhöhende Kriterien:

Anpassung an den derzeitigen Bodenwert

Wertmindernde Kriterien:

Größe des Grundstücks, das zu bewertende Grundstück ist
um ca. 50% größer als das Richtwertgrundstück.

3.9.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Bauland)

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			80,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			80,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2024	x 1,15	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	x 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			92,00 €/m ²	
Grundstücksgröße (m ²)	800	1.242	x 0,90	
Entwicklungsstufe	baureif. Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	AW	RW	x 1,00	
Vollgeschosse	I	I	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Zufahrt/Erschließung				
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			82,80 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			0,00 €	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			82,80 €/m ²	
IV. Ermittlung des Teilbodenwerts (Bauland)				
relativer b/a-freier Bodenwert			82,80 €/m ²	
Fläche (m ²)			1.242 m ²	
b/a-freier Bodenwert			102.837,60 €	
Gerundeter Bodenwert			103.000,00 €	

4 Gebäude- und Baubeschreibung:

Das Wohnhaus konnte innen nicht besichtigt werden, trotz, per Einschreiben mit Rückschein angekündigter Ortsbesichtigung hat die Eigentümerin dem Unterzeichner keinen Zutritt zu ihrem Wohnhaus gewährt. Die nachfolgende Bewertung erfolgt daher nach dem äußeren Eindruck des Gebäudes.

Auch die Anfrage bei der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis in Simmern zur Herausgabe der Baugenehmigungsunterlagen führte zu keinem Erfolg, da die Behörde für die Ermittlung der Akte den Namen des Bauantragstellers benötigt, der dem Unterzeichner nicht bekannt ist. (siehe Anlage)

4.1 Allgemeine Gebäude-
beschreibung:

Eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss, das mit einem Satteldach abgedeckt ist. In jede Dachfläche ist eine große Schleppgaube eingebaut. Aufgrund der Topographie ragt das Kellergeschoß gartenseitig völlig aus der Erde. Auf der Südseite des Hauses ist eine Garage angebaut. Die Gebäude befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

4.2 Techn. Baubeschreibung:

Die Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude und die Außenanlage werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen sind Abweichungen möglich, die dann jedoch nicht wertrelevant sind. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro) wurden nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie von außen sichtbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Grundlage der nachfolgenden Baubeschreibung sind die bei der Ortsbesichtigung vom 01.03.2024 von außen getroffenen Feststellungen.

4.2.1 Wohnhaus:

Keller:

Eingeschossiges Gebäude unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss, das mit einem Satteldach abgedeckt ist.

Das Wohnhaus ist unterkellert, der Keller ragt gartenseitig völlig aus dem Erdreich.

Außenmauerwerk:

Massives Mauerwerk, außenseitig verputzt

Innenmauerwerk:

Massives Mauerwerk, verputzt

Geschoßdecken:

Stahlbetondecken

Dachstuhl:

stehender Pfettendachstuhl aus Holz Satteldach mit Dachgauben

Dacheindeckung:

Schieferdeckung auf Holzschalung

Balkon:

Stahlbeton mit Stahl-/Holzgeländer

Fassade:

Münchner Rauputz, bzw. verkleidet mit Eternitplatten

Geschosstreppe:

vermutlich Stahlbetontreppe

Fenster:

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Kunststoff-Rollläden

Heizung:

Zentralheizung, ölbefeuert, zu sehen am Öl-Einfüllstutzen in der Fassade.

Elektroinstallation:

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

Fußböden:

nicht bekannt

Toiletten:

nicht bekannt

Küche und Bad:

nicht bekannt

Zimmertüren:

nicht bekannt

Besondere Einrichtungen:

nicht bekannt

Belichtung und Besonnung:

gut, da freistehendes Wohnhaus

Bauzustand:

ungepflegter, baulicher Zustand, es besteht ein Reparaturstau an Schönheitsreparaturen.

Energiepass:

nicht vorhanden

Energetische Eigenschaften:

Altersbedingt schlechte energetische Eigenschaften, fehlende ausreichende Dämmung.

Bauzustand:

ungepflegt, es besteht ein größerer Reparaturstau an Schönheitsreparaturen.

Baumängel/-schäden: Von außen keine größeren, konstruktive Baumängel/ Bau-schäden sichtbar.
 Baujahr: geschätzt um 1970
 Wirtschaftliche / fiktive Rest-nutzungsdauer: 80 - 54 = 26 Jahre
 Geschätzte Instandsetzungskosten: Der Unterzeichner schätzt die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus auf ca. 40.000,00 €

- 4.2.2 Garage: Auf der Südseite des Hauses ist eine Garage angebaut.
 Außenmauerwerk: Massives Mauerwerk verputzt, bzw. verkleidet
 Fußboden: Beton, Oberbelag unbekannt
 Dachdecke: Stahlbetondecke
 Dacheindeckung: Flachdach, bituminöse Dachbahnen
 Tor: Garagen-Schwinger
 Besondere Einrichtungen: keine
 Bauzustand: Altersbedingt ungepflegter Zustand, es besteht ein gewisser Instandsetzungsstau.
 Baujahr: wie Wohnhaus
 Wirtschaftliche / fiktive Rest-nutzungsdauer: wie Wohnhaus
- 4.3 Außenanlage: Zugang zum Wohnhaus Waschbetonplatten, Zufahrt zur Garage Verbundsteinpflaster, Stützmauern und geringe Gartenanlage.

5 Berechnungen

Grundlage der Berechnungen sind die aus dem amtlichen Lageplan M. 1:1000 entnommenen Maße und der geschätzte Anteil der nutzbaren Fläche an der Bruttogrundfläche. Ein Aufmaß der Gebäude konnte nicht erstellt werden.

5.1 Bruttogrundfläche (BGF):

Wohnhaus	12,5 * 11,15 * 3	421,9	m ²
Garage:	3,75 * 9,0	33,8	m ²

5.2 Wohn- und Nutzfläche geschätzt:

Geschoss	Bruttogrundfl.	nutzb. Anteil	Wohn-fläche	Nutz-fläche	m ²
Wohnhaus					
Untergeschoss	12,5 * 3,5	0,7	30,6		m ²
Untergeschoss	12,5 * 7,75	0,7		67,8	m ²
Erdgeschoss	12,5 * 11,25	0,7	98,4		m ²
Dachgeschoss	12,5 * 11,25	0,4	56,3		m ²
Garage	3,75 * 9,0	0,7		23,6	m ²
Wohnfl. / Nutzfl.			185,3	91,4	m ²

6 Wertermittlung

6.1 Definition des Verkehrswerts:

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

6.2 Verfahrenswahl:

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

6.3 Vergleichswertverfahren:

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

6.4 Sachwertverfahren:

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

6.4.1 Gebäudesachwert:

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

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

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

1-geschossiges, Wohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, Typ 101

Ausstattungsmerkmal/ Standard	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil (%)
Außenwände		1				23
Dach			1			15
Außentüren u. Fenster		1				11
Innenwände			1			11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden			1			7
Sanitäreinrichtung / Bad			1			7
Heizung			1			9
Sonstige techn. Ausstattung			1			6
Kostenkennwerte Wohnhäuser	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	

Außenwände	1 x 23% x 725 €/m ²	167 €/m ²
Dächer/Dachdämmung	1 x 15% x 835 €/m ² =	125 €/m ²
Außentüren u. Fenster	1 x 11% x 725 €/m ² =	80 €/m ²
Innenwände	1 x 11% x 835 €/m ² =	92 €/m ²
Deckenkonstrukt. u. Treppen	1 x 11% x 835 €/m ² =	92 €/m ²
Fußböden	1 x 7% x 835 €/m ² =	58 €/m ²
Sanitäreinrichtung / Bad	1 x 7% x 835 €/m ² =	58 €/m ²
Heizung	1 x 9% x 835 €/m ² =	75 €/m ²
Sonstige techn. Ausstattung	1 x 6% x 835 €/m ² =	50 €/m ²
Ermittelter Kostenkennwert (Summe)		797 €/m ²
Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus		797,00 €/m ²

Gebäude:	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche (BGF) m ²	421,9	33,8
NHK 2010	797,0	450,0
Ortsfaktor (< 50.000 Einwohner)	0,95	0,95
örtliche NHK 2010 in €/m ²	757,2	427,5
Besondere Bauteile		
Balkon, Dachgauben	10.000,00	keine
Baunebenkosten	enthalten	enthalten
Index am WE-Stichtag (bezogen auf 2010 = 100)	165	165
Herstellungskosten am WE-Stichtag (§22)	543.578,6	23.841,7
Alterswertminderung (§23)		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80	80
Restnutzungsdauer in Jahren, nach Renovierung	26	26
Alter (ggf. fiktiv in Jahren)		
Alterswertminderung linear	68%	68%
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden,	-40.000,0	-5.000,0
weitere bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abbruchkosten)		
Gebäudesachwert	133.945,2	11.505,8
Summe der Sachwerte aller Gebäude	145.451,0	
Gerundeter Sachwert aller Gebäude	145.500,00	

6.4.3 Wert der sonstigen Anlagen

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

Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal	3.500,00
befestigte Flächen, Mauern	10.000,00
Gartenanlage	2.500,00
Wert der Außenanlagen:	16.000,00

6.4.4 Errechneter Sachwert des Grundstücks

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

Bodenwert	103.000,00
Sachwert der Gebäude	145.500,00
Wert der Außenanlagen	16.000,00
Sachwert	264.500,00

6.4.5 Marktangepasster Sachwert

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

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

$$\text{Korrektur:} \quad k = \frac{\text{KP} \pm \text{bwU}}{\text{v. SW}}$$

mit:

k = Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sachwertfaktor)

KP = Kaufpreis

v. SW = vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert

bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände

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

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

6.4.6 Marktangepasster Sachwert:

Bei einem vorläufigen Sachwert von 264.500,00 € und einem Bodenwertniveau um 80,00 €/m² beträgt der Marktanpassungsfaktor gem. Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse Rheinland-Pfalz und eigener Ermittlungen, für den ländlichen Bereich 1,1.

Aus diesen Kriterien errechnet sich folgender Verkehrswert:

Marktangepasster Sachwert

der Immobilie: = vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor

Marktangepasster Sachwert: 264.500,00 € x 1,1 = 290.950,00 €

Gerundeter Sachwert:

291.000,00 €

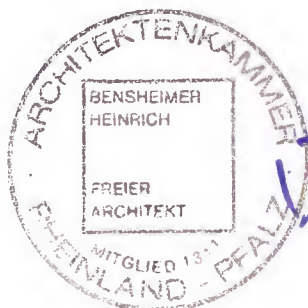
7 Verkehrswert

Den Verkehrswert des mit einem unterkellertem Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angebauter Garage, bebauten Grundstücks Albert-Weinand-Straße 5 in 55469 Mutterschied, schätze ich aufgrund seiner Lage, des baulichen Zustandes der vorhandenen Gebäude und in Anlehnung an den ermittelten, marktangepaßten Sachwert zum Bewertungsstichtag 01.03.2024 auf aufgerundet:

291.00,00 Euro

(i.W. Zweihunderteinundneunzigtausend Euro)

Bad Kreuznach, den 26.03.2024



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

7 Verzeichnis Anlagen:

Amtlicher Lageplan, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Lichtbilder

8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 20.12.2023.
- 2.) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV vom 19.05.2010)
- 3.) Richtlinien für die Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- 4.) Landesverordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte vom 15.05.1989.
- 5.) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

9 Literaturverzeichnis:

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

10 Anlagen:



Hausfassade von Osten



Zugang zum Wohnhaus
mit Haustüranlage



Haus- u. Garagenfassade
von Süden



Garagenzufahrt



Zugang zum Wohnhaus
und Vorgarten



Ostseite mit Blickrichtung in den
Garten