

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!**

Briefannahmestelle
 Justizbehörden Bad Kreuznach
 Eing.: 21. Jan. 2021
 Anl. Abgeh.

Diplom Ingenieur TU
Bernd Meuthen
 Dipl. Ing. - Dipl. Ds.
 German Engineering
 Ingenieurbüro
 Sachverständiger für Grundstücksbewertungen
 und Bauwesen

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

Expert judiciaire assermenté en bâtiment
 construction et terrain

55452 Guldenthal
 Nonnenwiese 3
 T. 0049 (0)6707 1013 – F. 0049 (0)6707 1396
 E-mail: bernd.meuthen@t-online.de
 AZ.: -Callbach-2021
 AZ.:35 K 69/20
 Datum: 19.01.2021



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
 für das mit einem
2-3geschossigen Wohngebäude bebaute Grundstück
in 67829 Callbach, Hauptstraße 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Callbach	135	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Callbach		104
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Herr	

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
 15.01.2021 ermittelt mit rd.

32.300 €.

Ausfertigung Nr. **1** 2 3 4
 Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.
 Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	3
2	Grundstücks- und Bodenbeschreibung	4
2.1	<i>Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)</i>	6
2.2	<i>Öffentlich-rechtliche Situation:</i>	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:.....	7
3.1	<i>Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:</i>	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung.....	11
4.4	Sachwertermittlung	13
4.5	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	25
6	Anlagen	

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 2-3geschossiges Wohngebäude bebautes Grundstück

Objektadresse: 67829 Callbach, Hauptstraße 17

Grundbuchangaben: Blatt 134 Lfd. Nummer 1

Katasterangaben: 104

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach
Auftrag vom 19.01.2021

Eigentümer: Herr

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung

Wertermittlungsstichtag: 15.01.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 15.01.2021

Tag der Ortsbesichtigung: 15.01.2021

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

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.
Die Wertermittlung erfolgt deshalb nach dem äußeren Eindruck.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Wertermittlungsstichtag 01.01.2020

Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbeschreibung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

2 Grundstücks- und Bodenbeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landeshauptstadt:	Mainz
Landkreis:	Bad Kreuznach
Verbandsgemeinde:	Meisenheim
Gemeinde:	Callbach
Gemarkung:	Callbach
Einwohnerzahl:	ca. 450

Überörtliche Anbindung/nächstgelegene Stadt oder größerer Ort:

Entfernung zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 40 km zur A 61.
 Entfernung zur nächsten Bundesstraße ca. 1 m zur L 420.
 Entfernung zur nächsten Stadt ca. 6 km.
 Entfernung zum nächsten Bahnhof 30 km.
 Zu dem Flughafen Frankfurt-Rhein-Main beträgt die Fahrzeit ca. 60 Minuten

Kleinräumige Lage

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

Ortslage. Keine Geschäfte des täglichen Bedarfs.
 Geschäfte des täglichen Bedarfs in Meisenheim
 Öffentl. Verkehrsmittel - Bushaltestelle in der Nähe (fußläufig erreichbar)

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend geschlossene Bauweise, bzw. in Haus – Hof – Bauweise.

Art der Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend 2geschossige
 wohnbauliche, gewerbliche u. landwirtschaftliche Nutzung,

Topographische Grundstückslage:

eben

Wohnlage

Mittlere Wohnlage

Örtliches Angebot an Schulen und Kindertagesstätten:

- keine -

Örtliches Angebot an Freizeiteinrichtungen:

- keine -

Infrastruktur und Umwelt:

Keine Infrastrukturqualität, kein Kulturangebot,
 mittlerer Freizeit- und Erholungswert
 Soziale Einrichtungen wie Arzt oder Ärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der nahe gelegenen Verbandsgemeinde vorhanden.
 Weitere soziale Einrichtungen wie Fachärzte sowie Geschäfte des gehobenen Bedarfs sind in der nahe gelegenen Stadt vorhanden.

Emissionen / Immissionen / Beeinträchtigungen:

sehr starke durch Landesstraße L420.

Tatsächliche Nutzung:

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

- Wohnbaufläche -

Hinweis zum Grundstück:

Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet.

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1)

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

Bemerkungen:

Unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

*Erschließung:**Straßenart:*

Ausgebaute Landesstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaute Straße, Gehwege vorhanden

Parkstreifen, Parkbuchten und Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück:

Elektr. Strom / Wasser aus öffentlicher Versorgung und Kanalanschluß.

Ver- und Entsorgungsanlagen gelten nur vom Hausanschluß im Gebäude bis an die Grundstücksgrenze, die Anschlüsse von der Grundstücksgrenze bis an das öffentliche Netz wurden nicht geprüft.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Mehrseitige Grenzbebauung - nicht eingefriedet -

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Boden,

Alllasten:

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

Anmerkung:

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

AUFWUCHS:

Auf den zu bewertenden Grundstücken ist kein Aufwuchs vorhanden.

2.1 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde auftragsgemäß eingesehen.

In Abteilung II des Grundbuches von (siehe oben) Blatt (siehe oben) bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Es sind auch keine nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Schadstoff - Freiheit wurde vom Sachverständigen nicht geprüft.

2.2 Öffentlich-rechtliche Situation:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen.

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen die zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

Hinweis:

Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet

Denkmalschutz - Denkmalzone:

Denkmalschutz - Denkmalzone besteht nicht.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Bodenverhältnisse:

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

Bauplanungsrecht:*Darstellung im Flächennutzungsplan:*

Siehe Bebauungsplan.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

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

Entwicklungszustand inklusiv Beitrags- und Abgabensituation:

baureifes Land (vgl. Abs. 4 ImmoWertV)

Grenznachweis:

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

Grenzüberbauung:

Eine Grenzüberbauung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem Gebäude (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und keine Garagenplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(die Angaben wurden tlw. den Bauunterlagen entnommen)

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die erdberührenden Teile der Gebäudehülle wurden nicht auf Dichtigkeit gegen Radon geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen

Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:

2-3geschossiges Wohngebäude, das Gebäude ist unterkellert.
Das Dachgeschoß ist ausgebaut.

BAUJAHR:

Um 1900, wird von der Restnutzungsdauer geprägt.
Fiktive Schätzung, Bauunterlagen es konnten keine Pläne zur Verfügung gestellt werden.

MODERNISIERUNG:

- nicht bekannt -

AUßENANSICHT:

Putzfassade,

Giebel:

Nord-Westgiebel nicht verputzt

AUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG:

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Dem Sachverständigen war es nicht möglich das Grundstück zu betreten.

Innenwände:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich das Grundstück zu betreten.

GESCHOßDECKEN:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich das Grundstück zu betreten.

TREPPEN:

Treppen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFTEILUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

BODENBELÄGE, WAND- UND DECKENBEKLEIDUNGEN:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

FENSTER, TÜREN und TORE:

Fenster:

verschiedene Ausführungen, Holz mit einfacher Verglasung, tlw. mit Butzenscheiben

Türen:

Eingangstür:

Metall mit Einfachverglasung,

Wohnungsabschlußtür:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich das Grundstück zu betreten.

Zimmertüren:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

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

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

KÜCHENAUSSTATTUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich das Grundstück zu betreten.

HEIZÖLLAGERUNG:

Stahltank – Batterietank, siehe Foto durch Kellerfenster

WARMWASSERVERSORGUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

DACH:

Dachkonstruktion:

Pfettendach, Holz ohne Aufbauten,

Dachform:

Verschiedene Dachformen wie Satteldächer und Walmdach,

Dacheindeckung:

Tonziegel,

BESONDERE BAUTEILE und EINRICHTUNGEN, ZUSTAND DES GEBÄUDES:

Besondere Bauteile - Besondere Einrichtungen - Besondere Betriebseinrichtungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Balkon

Besondere Einrichtungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Besondere Betriebseinrichtungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich alle Innenräume zu betreten.

Grundrißgestaltung:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Belichtung u. Besonnung:

gut

BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN und WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

BAUMÄNGEL:

- * Fehlende Brandwände * Öffnungen in den Brandwänden
- * Hygroskopische Feuchtigkeitsaufnahme mit den Folgen wie: Putzabplatzungen, Ausblühungen von bauschädlichen Salzen (Nitrate, Sulfate und Chloride)
 - * Schadhafte Sickerwasserdichtung bei der Balkonentwässerung
- * Schadhafte Schutzeinrichtungen (Geländer etc.) * Schäden an Schornsteinen, Schadhafter Ortgang * Schadhafte Firsteinbindung

BAUSCHÄDEN

- * Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk des Erdgeschosses
- * Bauegefährdende Feuchtigkeit * Putzschäden durch Feuchtigkeitseinwirkung
- * Schäden durch dynamische Lasten (z.B.: Straßenverkehr) * Salzbelastetes Mauerwerk * Zermürbter Fugenmörtel * Schadhafter Schornstein über Dach
- * Risse im Mauerwerk * Risse im Außenputz
- * Witterungsschäden wie Moosablagerung und degradiertes Mörtel.

WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

- * Wirtschaftliche und energetische Nachrüstanforderungen an Wänden, Fenster und oberste Decke gemäß Energiesparverordnung (EnEV) * Energetische Erhöhung erforderlich * Bauliche Vernachlässigung (Instandhaltungsstau)
- * Gebrauchsspuren * fehlender Außenputz * Hohe Investitionsfolgekosten.
- * Hohe Ausgaben für die bauliche Instandhaltung * Keine betriebswirtschaftlichen Investitionskriterien. * Fehlende Parkgelegenheit oder fehlende Garage.
- * Infolge Nutzung und Bewitterung eine begrenzte Lebensdauer.
- * Öffentlich rechtliches Gebrauchshindernis * Reparaturrückstau.

Anmerkung:

Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, bzw. umweltbeeinträchtigende Stoffe wurden nicht durchgeführt.

ALLGEMEINBEURTEILUNG:

Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Die Verhältnismäßigkeit der einzusetzenden Mittel zur Wiederherstellung der Standsicherheit sowie zur Erreichung einer ausreichenden Bauphysik für Wohnzwecke und/oder gewerblicher Nutzung aufgrund der schlechten Bausubstanz ist nicht gegeben.

NEBENGEBÄUDE u.ä.:

- nicht vorhanden -

AUßENANLAGEN:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gelten vom Hausanschluß bis an die Grundstücksgrenze. Die Anschlüsse von der Grundstücksgrenze bis an das öffentliche Netz wurden nicht geprüft.

4 Ermittlung des Verkehrswerts**4.1 Grundstücksdaten**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem 2-3geschossigen Wohngebäude bebaute Grundstück in 67829 Callbach, Hauptstraße 17 zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Callbach	135	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Callbach		104	.100 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **22,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Anbauart	= freistehend
Bauweise	= offen
Grundstücksfläche	= 300 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 15.01.2021
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Anbauart	= Endhaus
Bauweise	= Haus-Hof-Bauweise
Grundstücksfläche	= 100 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 22,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	15.01.2021	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	Endhaus	* 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 22,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	100	× 1,02	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	Haus-Hof-Bauweise	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 22,44 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 22,44 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 22,44 €/m ²	
Fläche	× 100 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 2.244,00 € rd. 2.240,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2021 insgesamt **2.240,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Er-

fahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Resnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	337,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 15.01.2021 (2010 = 100)	128,4
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	699,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	897,52 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	302.464,24 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	302.464,24 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre
• prozentual	77,27 %
• Betrag	233.714,12 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	68.750,12 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	68.750,12 €

Gebäudesachwerte insgesamt	68.750,12 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 3.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 71.750,12 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 2.240,00 €
vorläufiger Sachwert	= 73.990,12 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,18
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 87.308,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 55.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 32.308,34 €
rd.	32.300,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	86,5 %	13,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	86,5	592,53
3	785,00	13,5	105,98
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			
698,51			
gewogener Standard = 2,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 698,51 €/m² BGF
rd. 699,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschosssteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Grundstücksanschlüsse	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,18
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,18

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-50.000,00 €
• Unterhaltungsstau	-50.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Die Innenräume können nicht besichtigt werden!	-5.000,00 €	
Summe		-55.000,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **32.300,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem 2-3geschossigen Wohngebäude behaute Grundstück in 67829 Callbach, Hauptstraße 17

Grundbuch	Blatt	fld. Nr.
Callbach	135	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Callbach		104

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2021 mit rd.

32.300 €

in Worten: zweiunddreißigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

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



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

Ich übertrage die Nutzungsrechte auf die Beteiligten

Guldental, den 19.01.2021

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (September 2020) erstellt.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

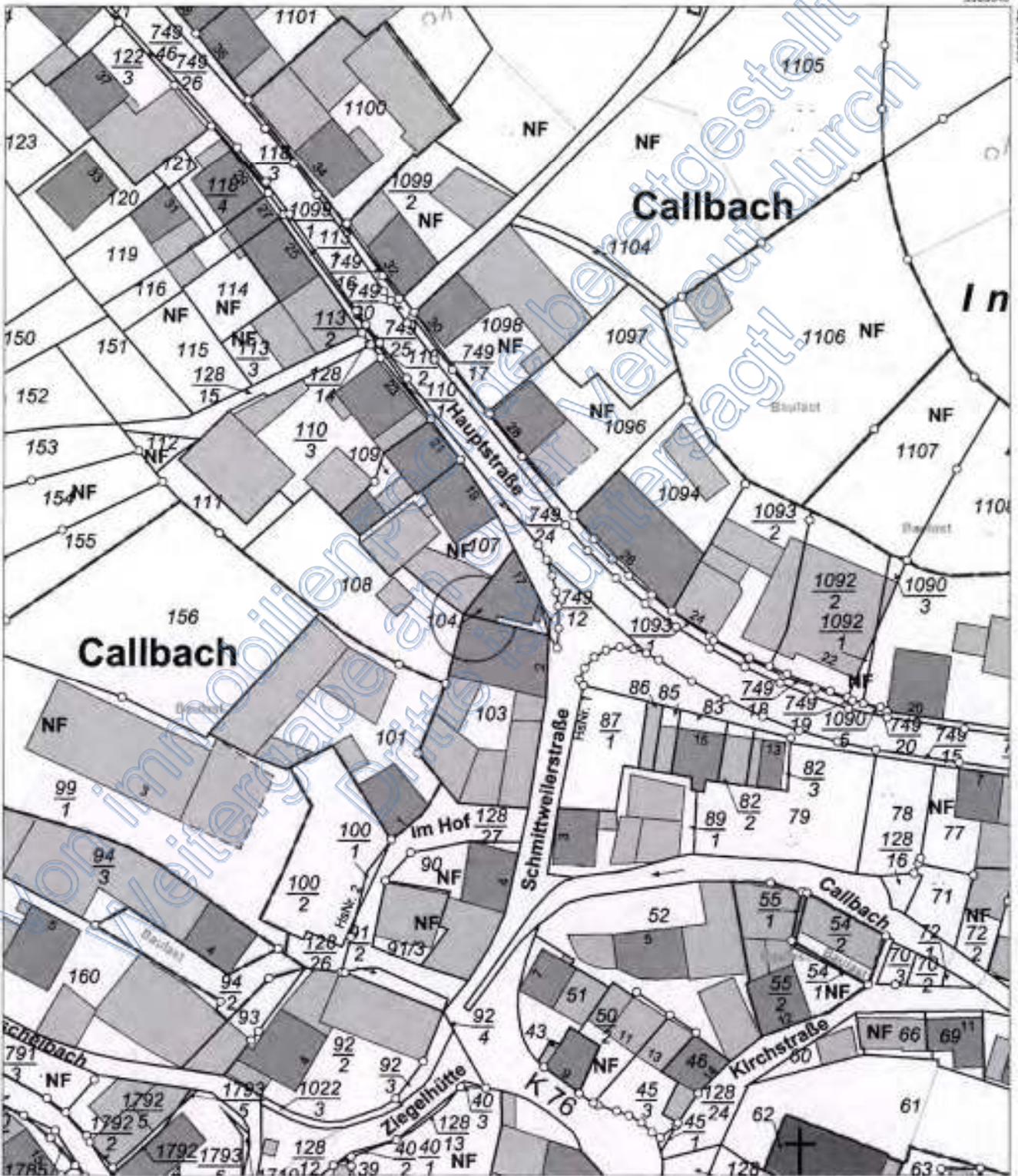
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 17.12.2020

Flurstück: 104
Gemarkung: Callbach (2063)

Gemeinde: Callbach
Landkreis: Bad Kreuznach

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Maßstab 1 : 1 000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 17.12.2020

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück 104, Gemarkung Callbach (2063)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde: Callbach Landkreis: Bad Kreuznach
Lage:	Hauptstraße 17
Fläche:	100 m ²
Tatsächliche Nutzung:	100 m ² Wohnbaufläche
Hinweise zum Flurstück:	Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Bad Sobernheim Grundbuchbezirk Callbach Grundbuchblatt 134 Laufende Nummer 1
Eigentümer:	3

Beschreibung Der Bruttogrundfläche

AZ: -Gulbach-2021

Gebäude: Einfamilienhaus

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von

Aufmaß Flächen

GZ	GZ-Bezeichnung	gZ-Code	Flächen- kennziffer	Lage			Werte			Faktor			Raum- kennziffer					Bruttogrundfläche-BGP			Bemerkung		
				L1	L2	Faktor	B1	B2	Faktor	Werte	Bereich	Bereich A	Bereich B	Bereich C	RG	TSG	TSG	TSG	TSG	Bereich A		Bereich B	Bereich C
1	Wohnhaus			1,00	15,87	0,50	7,84	12,85		1,00	12,85	A	0,00	0,00	0,00	1,00	1	1	1	1	290,92	0,00	-0,00
				1,00	3,50	1,00	3,50			1,00	3,50	A	0,00	0,00	0,00	1,00					0,00	0,00	0,00
	Minus			1,00	1,00	-1,00	-1,00	0,00	10,00	0,50	5,00	A	-0,00	0,00	0,00	1,00	1	1	1	1	-38,00	0,00	0,00
	Minus			1,00	4,50	-0,50	-2,25	2,75		1,00	2,75	A	-0,00	0,00	0,00	1,00	1	1	1	1	-34,75	0,00	0,00
				1,00		1,00	0,50			1,00	0,50	D	0,00	0,00	0,00	1,00					0,00	0,00	0,00
				1,00		1,00	0,50			1,00	0,50	H	0,00	0,00	0,00	1,00					0,00	0,00	0,00
				1,00		1,00	0,50			1,00	0,50	C	0,00	0,00	0,00	1,00					0,00	0,00	0,00
				1,00		1,00	0,50			1,00	0,50	C	-0,00	0,00	0,00	1,00					0,00	0,00	0,00
															Einzelsumme			237,17	0,00	0,00	237,17		
															Summe AHP			237,17			237,17		
															A Summe Wohn			237,17			237,17		

G-Baukonzil 19.04.2021
 Digital Inquire TU Bamberg

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



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

Übertragungsnachweis

Dokumentinformationen

Dokumentname	dok002_5210-Igkh_210125114605_788_11.pdf
Seitenzahl	30
Nummer im Dokumentenpaket	# 2 von 2
Stapelkennung	5210-LGKH_210125114605_788
Scanstelle	5210PC-B149

Qualitätssicherung

Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument

Prüfer	Unknown
Ergebnis der QS-Prüfung	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 5%
Datum	25. Januar 2021 11:49:21
Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument)	-
Eingesannt	25. Januar 2021 11:47:32
Indiziert (Metadatenerfassung)	25. Januar 2021 11:48:05

Weitere Verarbeitungsdaten

Empfänger	Amtsgericht Bad Kreuznach
XJustiz-ID	T2101
Fachverfahren	forumSTAR
Fachbereich	Vollstreckung Immobilien

Verfahrensdokumentation

Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR RESISCAN Version 1.2 – Schutzbedarf „hoch“ und ist in der aktuell gültigen Verfahrensdokumentation am Ablageort in einem öffentlichen Ordner dokumentiert/ in einem öffentlichen Ordner abgelegt.

Prozess	01_Eingangspost Version 1.20.1
---------	--------------------------------

Erzeugt mit Stylesheet ' 1.19.1 '

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