

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!**

Bewertung für das Projekt:

35 K 76/22

**Älteres Wohnhaus (Rohbauzustand) mit
Nebengebäuden**

Naheweinstraße 49

55585 Duchroth



Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	
Duchroth	727	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Duchroth	0	319

Eigentümer: (gem. Akte)

Ersteller: Frank Huber

Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes beläuft sich zum Stichtag 06.06.2023 auf:

134.200,00 €

Dieses Gutachten umfasst 43 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	3
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	4
OBJEKTBSCHREIBUNG	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	13
ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	14
SACHWERTVERFAHREN	16
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	
VERFAHRENSWAHL - SACHWERT	19
BODENWERTBERECHNUNG	20
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	21
SACHWERTERMITTLUNG	22
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	23
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	24
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	25
ERGEBNISSE	25
Anlagen	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE) UND UMBAUTER RAUM	26 - 27
ERMITTLUNGEN VON BAUMÄNGEL,-SCHÄDEN; RESTFERTIGSTELLUNG	28
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	29
RAHMENKARTE	30
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	31 - 32
BEBAUUNGSPLAN	33
BODENRICHTWERTKARTE	34
BILDER	35 - 43

Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 21.12.2022

Eigentümer:
2 Eigentümer
Je zu ½

(gem. Akte)

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

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

Tag der Ortsbesichtigung:

Dienstag den 06.06.2023, 17:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Eine Eigentümerin
und Gutachter

Wertermittlungstichtag /

Qualitätstichtag:

06.06.2023

Bemerkungen:

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

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

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

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

Objektbeschreibung

LAGE

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Duchroth (ca. 550 Einwohner)
Verkehrsanbindung:	
Nächstgelegene größere Orte:	Bad Sobernheim (ca. 9 km) Bad Kreuznach (ca. 18 km)
Verbandsgemeinde:	Rüdesheim (ca. 12 km)
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 55 km)
Bundesstrassen:	B 41; AS Waldböckelheim (ca. 10 km)
Autobahnzufahrt:	A 61 (ca. 25 km AS Gensingen)
Bahnhof:	Norheim, Staudernheim, Bad Sobernheim, Bad Kreuznach
Flughafen:	Hahn (ca. 60 km) und Frankfurt (ca. 100 km)
Innerörtliche Lage:	Im älteren Dorfkern von Duchroth Öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus) sind eingeschränkt vorhanden; Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in den größeren Nachbarorten (z.B. Rüdesheim, Bad Sobernheim, Waldböckelheim) ausreichend vorhanden. Örtliches Angebot an Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen sind in den größeren Nachbarorten vorhanden. Angebot an Freizeiteinrichtungen ist in Duchroth mäßig vorhanden,
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage
Qualität/Quantität und Nutzung der Umgebungsbebauung	Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung; teilweise auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung. Nutzung in der Gestalt eines allgemeinen Wohngebietes. Höhe der Bebauung: 1- 2 geschossig.

TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:	älteres Wohnhaus (im Rohbauzustand) mit Nebengebäude nicht unterkellert. Zugang von der Straße zum EG über ca. 6 Stufen.
Immissionen:	Event. Geräuschbelästigung durch die angrenzende Hauptstraße (L 235) ist je nach Tageszeit möglich. Sonst wurden bei der Ortsbegehung keine wertbeeinflussenden Faktoren festgestellt.
Alllasten:	Alllasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG (01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der Regelung des LabfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399). Gemäß Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz vom 18.01.2023 und der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 19.01.2023 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Alllasten bekannt.
Gestalt und Form:	Laufänge des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzung: ca. 17,00m mittlere Tiefe des Grundstückes: ca. 30,00m unregelmäßige, Pfeifenkopf ähnliche Grundstücksform Der westliche Grundstücksbereich (ca. 469 m ²) ist als Gartenparzelle, gem. Flurstücksnachweis, eingestuft. Das Grundstück ist relativ eben.
Grundstücksgröße:	Flur 0, Flurstück 319, mit 608 m ² Gebäude- und Freifläche und 469 m ² Gartenfläche (insgesamt 1.077 m ²)
Baugrund, Grundwasser:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

ERSCHLIEßUNG

- Straßenart:** Ausgebaute Hauptstraße (L 235) als Erschließungsstraße und westlich und östlich jeweils an Seitenstraße angrenzend.
- Straßenausbau:** voll ausgebaute, geteerte Straßen, älteren Datums.
Auf der Seite des Objektes ist ein gepflasterter Gehweg vorhanden.
- Anschluss an Versorgung:** Gemäß Recherche liegt vor Ort:
Strom (Pfalzwerke), Wasser (Stadtwerke Bad Kreuznach) und Telefon.
TV – Empfang über SAT möglich
- Entsorgung:** ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Rüdesheim vorhanden (Trennsystem).
Was hier an Ver- und Entsorgungsanschlüsse im Objekt liegt bzw. hergestellt oder erneuert werden muss, konnte nicht erhoben werden!
- Grenzverhältnisse:** die Parzelle 319 grenzt im Westen, im Norden und Osten an Straßenparzellen,
im Süden an weitgehendst unbebaute Parzellen / (Spielplatz) und teilweise im Westen an eine bebaute Parzelle.
- Bemerkung:** In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Duchroth Blatt 727 wurde mit Abdruck vom 08.11.2022 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

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

Gem. Beschluss vom 21.12.2022
Zwangsversteigerungsvermerk;

Diesem Vermerk 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.

ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 19.01.2023 eingesehen. Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Rüdesheim vom 26.01.2023 liegt **ein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Art der baulichen Nutzung:

M = gemischte Baufläche

Maß der baulichen Nutzung:

GFZ: 0,8

GRZ: 0,4

Zahl der Vollgeschosse: 2

BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Rüdesheim 26.01.2023 ist das Bewertungsgrundstück Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

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

DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 319) ist zur Zeit mit einem älteren Gebäude (im Renovierungs- & Rohbauzustand) und mit Nebengebäuden bebaut.

(siehe Sachwertberechnung).

Baubeschreibung

VORBEMERKUNGEN

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind.

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

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

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

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

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

GESAMTBEURTEILUNG

Das Wohngebäude ist in Massivbauweise (augenscheinlich ohne Keller) ausgeführt. Die Anlage ist Innen wie Außen in einem baujahrbedingtem schlechten und unfertigen Unterhaltungszustand. (Rohbauzustand)

Gem. tel. Auskunft vom 21.06.2023 von Herrn (Bauamt Bad Kreuznach) wurde im Jahr 2006 eine Baugenehmigung erteilt und der Baubeginn angezeigt.

Eine Rohbaufertigstellungsanzeige (bzw. eine Endfertigstellung) wurde dem Bauamt nicht / nie eingereicht.

Der Bauantrag von 2006 ist somit, gem. Auskunft der Behörde erloschen, und müsste neu beantragt werden.

Vor Ort wurden lediglich in den letzten Jahren Umbauarbeiten an Wände, Dach, Dacheindeckung und teilweise Fenster ausgeführt.

Das Wohngebäude ist nicht bewohnbar.

In der Wertermittlung wird dies mit einem 50 % igem Abschlag für die fehlenden Ausbaurbeiten gewürdigt. Angenommen wurde hier ein mittlerer Ausbaustandard.

Die Außenanlage und Gartenanlage befinden sich in einer mäßigen bis verwilderte Qualität.

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: 2 geschossiges, Wohnhaus in Massiv- / Fachwerkbauweise

Baujahr: Entstehungsbaujahr um 1900
Beginn der Umbauarbeiten ab 2006

Art der Nutzung: derzeit: etwa Rohbauzustand

Ausführung des Wohngebäudes

Gründungsart: Streifenfundament,

Geschosswände: Massiv; Mauerwerk

Innenwände: Massiv; Mauerwerk / Fachwerk

Geschossdecken: Über EG: Massiv / Holzbalken

Über OG: Holzkonstruktion

Fußböden: Fehlen

Dach: Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion mit Krüppelwalm.
Dacheindeckung mit Betonpfannen (rot/braun). (neueren Datums)

Fenster & Haustür: Weiße Isolierglasfenster mit Sprossen, aus 2006 / 2007

Haustür mit Glaseinsatz

Fassade: Verputzt, (noch aus Bestand),
teils auch unverputzt (Anbau / Aufstockung)

Treppen: Als Bautreppe

Innentüren: keine

Innenwandbekleidung
der Nassräume: keine

Haustechnik: Fehlt

Elektroanlagen: Fehlt

Besonderes:
- Keine

Außenanlagen:

- Zuweg, Stellplätze und Zufahrt in mäßiger Qualität
- Einfriedung
- Gartenanlage in mäßiger / verwilderter Qualität
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse

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

Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten

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

- Es besteht ein erheblicher Restfertigstellungsbedarf. Der komplette Ausbau fehlt.
- Das Wohngebäude befindet sich maximal in einem Rohbauzustand.
- Wirtschaftliche und energetische Nachrüstanforderung an Wände / Fenster / oberste Decken gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- Die bisher ausgeführten Umbauarbeiten sind in statischer Hinsicht zu Prüfen!

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 180.000 EUR für angemessen. (siehe Sachwertberechnung) In diesem Ansatz sind die Kosten für die wesentlichen Maßnahmen erfasst.

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

Weitere Untersuchungen

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

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

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

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

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

Ein Energiepass (gem. GEG) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter nicht vorgelegt werden. Die energetischen Eigenschaften entsprechen (nach Fertigstellung) etwa dem Renovierungs- / Modernisierungsbaujahr von 2006.

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

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 3,2 % 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, Eingangstreppe 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 Wertermittlungstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. 61,0 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,61 führt.

§ 22 (2) ImmoWertV – Baunebenkosten

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

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

§ 6 (6) ImmoWertV – Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Außenanlagen

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände

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

Grundstücksspezifische Eigenschaften, wie Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche (Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen. Werteeinflüsse diesbezüglich sind deshalb entweder Durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze –im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen- oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse, z.B. des vorläufigen Sachwertes, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

§ 14 (ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren

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

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),

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

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

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Gegliedert wird er nach Objektarten, da er für Einfamilienwohnhaus-Grundstücke anders ist als für Geschäftsgrundstücke, Regionen –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 30% 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 Duchroth zeigt zum 19.01.2023 in der Richtwertzone 0100 einen Bodenrichtwert von 65,00 €/m².

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone 200:

Baufläche, Mischgebiet, offene Bauweise zweigeschossige Bebauung, 300 m² Grundstücksgröße.

Das zu bewertende Grundstück entspricht der Bodenrichtwertzone, bis auf die Grundstücksgröße und Zuschnitt.

Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der Bodenwertberechnung notwendig.

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

Der als Gartenland eingestufte Bereich (469 m²) wird mit ca. 25 % des Bodenrichtwertes gewürdigt. (siedlungsnahes Gartenland)

Auch nach Einsicht in den Bebauungsplan, liegt dieser Grundstücksbereich außerhalb der dort eingezeichneten Baufläche.

Verfahrenswahl - Sachwert

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

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus (im Rohbauzustand) mit Nebengebäude bebaut.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein.

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

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

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

Bodenwertberechnung

Flurstück: **319** Gebäude- und Freifläche

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland: 608,00 m²
 Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei) 65,00 €/m²

Grundstücksgröße Hinterland: Gartenland 469,00 m²
 Bodenwert Hinterland: 25% vom BRW entspricht ca. : 16,-/ m² 16,00 €/m²

Wertanpassung in +- % gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	-5% überdurchschnittlich Groß
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	-2% durch Hauptstraße
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%
Summe	-7%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

65,00 €/m² x 93% Bodenwert 60,45 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland: 608,00 m² x 60,45 €/m² 36.753,60 €
 Hinterland: 469,00 m² x 16,00 €/m² 7.504,00 €

Gesamtbodenwert 44.257,60 €

Berücksichtigung der Erschließungssituation

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

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

44.257,60 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

1.077,00 m²

41,09 €/m²

Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: 319 Gebäude- und Freifläche

Entstehungsbaujahr: um 1900

Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
fiktives Gebäudebaujahr (nach Modernisierung)	ca.	2006
Bewertungsjahr		2023
Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad und technischer und wirtschaftlicher Zustand	2	0 Jahre

Berechnung:

Fiktives Gebäudealter	17 Jahre
Fiktive Restnutzungsdauer	63 Jahre
Alterwertminderung lineare	21,25 %

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

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

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

Sachwertberechnung für:

Flurstück: 319 Gebäude- und Freifläche

Ermittlung des Herstellungswertes

Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK 2010	Gesamtkosten
Wohngebäude	252,00 m ²	958,00 €/m ²	241.416,00 €
Nebengebäude	292,00 m ²	250,00 €/m ²	73.000,00 €
	0,00 m ²	0,00 €/m ²	- €
Herstellungswert gem. NHK 2010			314.416,00 €
Anpassung der NHK 2010 auf 2023 gem. Baupreisindex III/ 2022			1,610
Herstellungswert inkl. Baupreisindex			506.209,76 €

Wertminderung wegen Alters

gem. Wertminderungsberechnung 21,25% - 107.569,57 €

Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)

Bezeichnung:
keine - €

Gesamt - €

Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen

Bezeichnung:
keine - €

Gesamt - €

Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)

Bezeichnung:
3% für mäßige Qualität vom Herstellungswert 15.186,29 €
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten) - €

Gesamt 15.186,29 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)

44.257,60 €

Sachwert des bebauten Grundstücks:

458.084,08 €

ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussender Umstände)

Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2017) 0,70
einschließlich regionaler Anpassung

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:

320.658,86 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+/- %)

für Größe	0%		
für Grundrißart	0%		
für Ausbauverhältnisse	0%		
für Immissionen	-2%	durch Hauptstraße	
für Himmelsrichtung	0%		
energetische Eigenschaften	0%		
Summe	-2%		-2% - 6.413,18 €

Wertminderung wegen Baumängel/ -schäden und wirtschaftliche Wertminderung

Bezeichnung
gem. Aufstellung 180.000,00 €

- €

Gesamt 180.000,00 € - 180.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:

Bezeichnung
gem. Aufstellung - €

- €

Gesamt - €

Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:

134.245,68 €

Ertragswertberechnung

Flurstück: 319 Gebäude- und Freifläche

Ermittlung des Rohertrags

Mieteinheiten / Bezeichnung	Fläche	Miete/Monat	Jahresmiete
Wohnfläche	ca. 175,00 m ²	6,00 €/m ²	12.600,00 €
Nebengebäude / Lager	ca. 200,00 m ²	1,00 €/m ²	2.400,00 €
Wohnfläche	0,00 m ²	5,00 €/m ²	- €
Wohnfläche	0,00 m ²	0,00 €/m ²	- €
Wohnfläche	0,00 m ²	0,00 €/m ²	- €
	Stk		
Stellplätze	1,00 stk	10,00 €/stk	120,00 €
Garagen	0,00 stk	30,00 €/stk	- €
sonstige Erträge			- €
		Jahresrohertrag	15.120,00 €

Bewirtschaftungskosten für

Instandhaltung	Fläche	Stk	€/Jahr	€
Wohnfläche	175,00 m ²	x	12,00 €/m ²	2.100,00 €
Nebengebäude	200,00 m ²	x	6,00 €/m ²	1.200,00 €
Garagen	0 Ga	x	0,00 €/Ga	- €
Verwaltungskosten				
Wohngebäude	1 WE	x	350,00 €/WE	350,00 €
Wohngebäude	0 WE	x	0,00 €/WE	- €
Garagen	0 Ga	x	0,00 €/Ga	- €
Mietausfallwagnis	3% von	15.120,00 €		453,60 €
sonit rund	27,1%	jährliche Bewirtschaftungskosten		4.103,60 €

jährlicher Reinertrag

11.016,40 €

Bodenwertverzinsung

Bodenwert gem. Berechnung	44.257,60 €	erschließungsbeitragsfrei	
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)	3,20%		
		abzüglich Bodenertragsanteil	1.416,24 €
		jährlicher Reinertrag des Gebäudes	9.600,16 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszins	3,20%		
Restnutzungsdauer	63 Jahre		
Vervielfältiger:	26,954	x	9.600,16 €
			258.765,967 €

zuzügliche Bodenwert (aus Bodenwertberechnung) 44.257,60 €

Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:
 Baumängel und - Schäden (s. Sachwert) - 180.000,00 €

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt: **123.023,57 €**

Ableitung des Verkehrswerts

Wertansätze

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

Nach der Definition des Gesetzes (§194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

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

Kleiber schreibt hierzu:¹

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

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

¹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

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

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Sachwertgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Sachwert. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 06. Juni 2023** für korrekt angemessen:

Verkehrswert Flurstücknummer 319

134.200,00 €

(in Worten: einhundertvierunddreißigtausendzweihundert 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, Freitag den 30. Juni 2023

Der Sachverständige

Frank Huber



Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)

Gebäude: Naheweinstraße 49; 55585 Duchroth

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude

	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)
EG	14,00	x	10,00	=	140,00 m ²
abzügl. TRH					
DG	14,00	x	10,00	=	140,00 m ²
abzügl. Trempel links	-14,00	x	1,00	=	-14,00 m ²
abzügl. Trempel rechts	-14,00	x	1,00	=	-14,00 m ²

Summe Hauptgebäude **252,00 m²**

Ergibt überschläglich ca. Wohnfläche: 252,00 x 0,70 = 176,40 m²

II Nebengebäude

	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)
Scheunen / Lager ect	19,00	x	8,00	=	152,00 m ²
Scheunen / Lager ect	25,00	x	4,00	=	100,00 m ²
Scheunen / Lager ect	8,00	x	5,00	=	40,00 m ²

Summe Nebengebäude **292,00 m²**

Ergibt überschläglich ca. Nutzfläche 292,00 x 0,70 = 204,40 m²

Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude **544,00 m²**

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

BGF 544,00 m²
Grundstückgröße 1.077,00 m²

Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ) 0,51

Aufgestellt:
Volxheim den 27.06.2023

Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums

Gebäude: Naheweinstraße 49; 55585 Duchroth

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	x	(Höhe)	=	(Gesamt)
EG abzügl. TRH	14,00	x	10,00	x	i.M. 3,00	=	420,00 m ³
DG H ca. 5,00 / 2	14,00	x	10,00	x	2,50	=	350,00 m ³
Summe Hauptgebäude							770,00 m³

II Nebengebäude	(Länge)		(Breite)		(Höhe)	=	(Gesamt)
Scheunen / Lager ect	19,00	x	8,00	x	i.M. 4,00	=	608,00 m ³
Scheunen / Lager ect	25,00	x	4,00	x	3,00	=	300,00 m ³
Scheunen / Lager ect	8,00	x	5,00	x	3,00	=	120,00 m ³
Summe Nebengebäude							1.028,00 m³

Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude **1.798,00 m³**

Aufgestellt:
Volxheim den 27.06.2023

Überschlägliche Ermittlung der Baumängel; -schäden

Restfertigstellung

Gebäude: Naheweinstraße 49; 55585 Duchroth

Pos.	Beschreibung	ca. Menge	Einheit	netto EP	netto GP
1. Ansatz					
1	weiter Ausbaukosten m ² Wohnfläche 50 % von 1.600,- € netto = 800,- €	185	m ²	800,00 €	148.000,00 €
2. Ansatz					
2	weitere Ausbaukosten m ³ u.Raum 50 % von 340,- € netto = 170,-€	770	m ³	170,00 €	130.900,00 €
	Zwischensumme gemittelt	0,5		278.900,00 €	278.900,00 € 139.450,00 €
	Bestandskontrolle / unvorhergesehenes	1	pa		10.000,00 €
					- €
					- €
				Zwischensumme netto	149.450,00 €
				Summe netto	149.450,00 €
				MWST 19%	28.395,50 €
				Summe brutto	177.845,50 €
				gerundet	180.000,00 €

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards

Flurstück: 319 Gebäude- und Freifläche

Standard-Merkmale	1	2	3	4	5	Wigungsanteil	Zwischen-ergebnisse für gewogenen Kostenkennwert
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattnach, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumen-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)	Verblendmauerwerk, zweischalig hinterlüftet, Vordachfassade (z. B. Naturschiefer), Wärmedämmung ca. nach 2005	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung, Erker, etc.), Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/Bloxblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%	231
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfach Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zink, Dachdämmung ca. nach 1995)	glaserte Tondachziegel, Flachdachausbildung bzw. als Dachterrasse, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen z. B. Mansarden-, Walmdach, Aufsparendämmung überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Einbauten z. B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, beheizbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15%	151
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden manuell, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch), höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenelementen, besonderer Einbruchschutz	gerade feststehende Fensterhöhen, Spezialverglasung, (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	111
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Leimputze, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massiver tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, z. B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgedeckte oder geschungene Wandparien), Verkleidungen (Edelholz, Metall), Kunststoffputz, Brandschutzverkleidung raumhoch, aufwendige Türelemente	11%	96
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung, Spalterputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbalkendecke mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecke mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich), geräumige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartertrepp, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Platzpaneel, Kassetten), gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall), Treppenanlagen mit hochwertigem Geländer	11%	96
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fertigerputz, hochwertige Fliesen, Treppenzubehör, hochwertige Massivholzböden, aufgedämmte Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	44
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Öl- oder Wasserstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise geteilt	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gabel WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch geteilt	1-2 Bäder mit bzw. 2 Waschbecken, 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 Flächendoktors)	9%	79
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fach- oder Zentralheizung, einfache Wärmeführung, ein Zähler Gasaußenwandtherme, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, höher-temperaturtaugliche Brennerwertklasse	Fußbodenheizung, Solarkollektoren, für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	9%	90
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI-Schalter, Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System)	8%	60
Kostenkennwerte	790 €/m²	875 €/m²	1005 €/m²	1215 €/m²	1515 €/m²	100%	
Gebäudeart:	1.21						
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:							958 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Standard							2,6

















