

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!**

**Dipl.-Ing. Hermann-Josef
Liesenfeld**



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

Telefon: 06761-905020
Telefax: 06761-905025
eMail: info@liesenfeld-vermessung.de

Datum: 20.01.2025
Az.: 24630

Az. des Gerichts: 35 K 94/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
**(nicht ganz fertiggestellten) Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 56290 Beltheim-Schnellbach, Bergstraße 12**



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025 mit rd.

330.000 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 2 Beschreibung

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung.....	13
4.4.1	Sachwertberechnung	13
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	14
4.5	Verkehrswert	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	19
5.3	Verwendete fachspezifische Software	20
6	Verzeichnis der Anlagen.....	21

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Bergstraße 12 56290 Beltheim-Schnellbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schnellbach, Blatt 742 lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schnellbach, Flur 3, Flurstück 26, Gesamtfläche 3223 m ² Davon tatsächlich genutzt als Wohnbaufläche: 977 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudezustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt: 8. Jan. 2025
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht. Er entspricht im Regelfalle dem Wertermittlungsstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin wurden die Parteien mit Prio-Brief fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Das Gutachten beruht hinsichtlich des Innenausbauens und der Innenausstattung auf Unterstellungen. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt. In Anbetracht der Umstände wird auf eine Ertragswertberechnung verzichtet.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung Rauminhalt und der Wohn- und Nutzflächen • Bodenrichtwertauskünfte

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Ortsteil Schnellbach (ca. 320 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Koblenz

Landeshauptstadt:
Mainz

Bundesstraßen:
B 327 (Hunsrückhöhenstraße)

Autobahnzufahrt:
A61 Emmelshausen

Bahnhof:
Emmelshausen

Flughafen:
Frankfurt-Hahn

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend aufgelockerte Bebauung
Beeinträchtigungen:	gering (von Windrädern umgeben)
Topografie:	von der Straße leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:insgesamt 3223 m², davon 977,00 m² Wohnbaufläche;Bemerkungen:

rückwärtiger Teil ist Gehölz und Grünland

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche	keine Grenzbebauung des Wohnhauses

Gemeinsamkeiten:

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

Altlasten: keine bekannt

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.10.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schnellbach, Blatt 742, folgende wertbeeinflussende Eintragungen.
Trinkwasserhausanschlussleitungsrecht

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Gebäude ist nicht bezugsfertig!

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des Stands der Realisierung am Ortstermin durchgeführt, soweit dies erkennbar war.

Mitteilung Baubeginn: 09.08.2022

Fertigstellung Rohbau: Keine Anzeige vorhanden

Abschließende Fertigstellung: Keine Anzeige vorhanden

Nach äußerem Anschein ist das Objekt nicht komplett fertig gestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

(Grundstücksqualität):

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Wir haben es mit einer Baustelle zu tun. Das Gebäude ist nicht bezugsfertig!

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (nur Außenbesichtigung vom Nachbarbereich aus) sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Der Schuldner/Eigentümer erhielt die Möglichkeit, dem Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen zu gewähren, um eine realistische Verkehrswertermittlung zu ermöglichen. Im vorliegenden Falle wurde dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen verweigert bzw. wegen Abwesenheit nicht gewährt. Des Weiteren wurden keine Unterlagen wie Pacht- oder Mietverträge zur Verfügung gestellt. Daher muss hingegenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbau und der Innenausstattung auf Annahmen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird. Umfang und Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) haben ggf. auch Einfluss auf die Verfahrenswahl.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Baujahr:	2022 (Baubeginn gemäß Bauakte und angenommene Durchführung der Hauptgewerke)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude wird erst nach Fertigstellung der Hoffläche barrierefrei.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	gemäß Bauunterlagen Beton-Bodenplatte d=16 cm + Bitumenschweißbahn + Wärmedämmung + PS-Hartschaum 8,5 cm + PE-Folie
Umfassungswände:	gemäß Bauunterlagen 24 cm Porenbeton-Planstein
Innenwände:	gemäß Bauunterlagen Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung
Geschossdecken:	gemäß Bauunterlagen Holzbalken mit Gipskartonbeplankung Wärmedämmung d=16 cm WLG 035
Treppen:	<u>Geschosstreppe EG zum Dach:</u> Bodeneinschubtreppe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbalkenkonstruktion Binderdach <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	gemäß Bauunterlagen Luft-Wasser-Wärmepumpe
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Ausstattungsbeschreibung kann nicht erfolgen, da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine ersichtlich
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Nach äußerem Anschein sind das Gebäude und die Außenanlagen nicht ganz fertiggestellt. Das gilt insbesondere für die Ausbaurbeiten in den Innenräumen wie die Herstellung von Fußboden-, Wand- und Deckenbekleidungen.
Allgemeinbeurteilung:	Nach äußerem Anschein ist der bauliche Zustand gut.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Ansonsten sind Außenanlagen wie Hofbefestigung, Einfriedungen, Rasen- und Pflanzflächen noch **nicht** hergestellt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56290 Beltheim-Schnellbach, Bergstraße 12 zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Schnellbach	742	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schnellbach	3	26	Gesamtfläche 3223 m ² davon tatsächlich genutzt als Wohnbaufläche: 977 m ²

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wegen der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (eigengenutztes Einfamilienhaus im dörflichen/ländlichen Umfeld) vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Wesentliche Einflussgröße der Verfahren ist das Gebäudealter.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis der Bodenrichtwerte. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie beschreiben den relativen Bodenwert in €/m² und sind landesweit verfügbar. Dazu werden Grundstücke, die nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmen, in räumlich abgegrenzten Bodenrichtwertzonen zusammengefasst. Die Bodenrichtwertangaben beziehen sich jeweils auf ein Richtwertgrundstück in der Zone und beschreiben die wertbeeinflussenden Merkmale: Sie beziehen sich auf ein unbebautes Grundstück.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021 wurden erstmalig Datenableitungen für die Teilmärkte der wohnbaulichen Nutzung auf der Basis von sogenannten Marktsegmenten veröffentlicht. Hierfür wurden die Gemarkungen in Rheinland-Pfalz nach einem einheitlichen Maßstab in 6 Marktsegmente eingeteilt. Der Bereich Schnellbach wurde dem Marktsegment 1 zugeordnet, also der untersten Stufe. In solch niedrigpreisigen Gebieten muss überlegt werden, ob weitere Anpassungen vorzunehmen sind. (GAA Westeifel-Mosel). Der zum 01.01.2024 mit 40 €/m² veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und wird als Grundlage für weitere Berechnungen genommen. Hinsichtlich der Größe des Grundstückes liegt ein erhebliches Abweichen von der Größe des Richtwertgrundstückes vor. Der rückwärtige Teil könnte abgetrennt und selbständig als forstwirtschaftliche Fläche/ Gartenfläche usw. verwertet werden. Im vorliegenden Verfahren wird diese Teilfläche mittels eines Zuschlags berücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert (€/m ²)	40,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 40,00 €/m²
tatsächlich genutzt als Wohnbaufläche (m ²)	× 977,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 39.080,00 €
Zuschlag für das Hinterland: pauschal	+ 20.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 59.080,00 € rd. 60.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025 insgesamt **60.000,00 €**.

Zuschlag zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Für das Hinterland erfolgte eine pauschale Werteinschätzung	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	812,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	257,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	208.684,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.01.2025 (2010 = 100)	×	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	385.439,35 €
Regionalfaktor	×	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	385.439,35 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		77 Jahre
• prozentual		3,75 %
• Faktor	×	0,9625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	370.985,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		370.985,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	378.485,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	438.485,37 €
Sachwertfaktor	×	0,87
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	381.482,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	55.647,81 €
Sachwert	=	325.834,47 €
	rd.	330.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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), z. B.:

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Insbesondere auch wegen des fehlenden Kellers kann das nicht ausbebaute Dachgeschoss als Lagerraum genutzt werden. Diese eingeschränkte Nutzbarkeit des Dachgeschosses gegenüber einem (voll) nutzbaren (d.h. ausbaubaren) Dachgeschoss kann nach sachverständiger Einschätzung mit einem Abschlag im unteren Bereich der Spanne (6%- 8 %) gewürdigt werden.

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 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	91,0 %	0,0 %	9,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

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 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	0,0	0,00
3	1.180,00	91,0	1.073,80
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	9,0	159,75
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.233,55 gewogener Standard = 3,2			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.233,55 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei flachem nicht ausbaufähigem Dachgeschoss (Walmdach), allenfalls nutzbar als Lager und Abstellräume oder als Räume für betriebstechnische Anlagen	×	0,7
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,94
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	811,68 €/m² BGF
	rd.	812,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

keine

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV bleibt aufgrund des Beschlusses der Gutachterausschüsse in RLP vorerst bei 1,00.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Unter Außenanlagen gemäß DIN 276 (Kostengruppen 500ff) versteht man Bauleistungen und Lieferungen für die Herstellung aller Gelände- und Verkehrsflächen, Baukonstruktionen und technische Anlagen außerhalb des Bauwerkes. Hierzu gehören insbesondere die Kosten der Entwässerungs- und Versorgungsanlagen (vom Gebäude bis an den Hausanschluss = öffentliches Netz).

Hinweis: Im vorliegenden Fall sind Wege, Einfriedungen, Gartenanlagen usw. nicht fertiggestellt. Die wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden mangels ausführlicher Ortsbesichtigung nur prozentual geschätzt.

Hergestellte Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	7.500,00 €
Summe	7.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2022 = 3 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 3 Jahre =) 77 Jahren

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende

Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein **spezieller** Marktanpassungsfaktor. Im Sachwertverfahren heißt dieser **Sachwertfaktor**. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen aus im wesentlichen schadensfreien Objekten **ohne** Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale aus einer größeren Anzahl von Vergleichskauffällen abgeleitet, getrennt nach der jeweiligen Grundstücksart. Da Sachwertfaktoren ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abgeleitet wurden, ist im Umkehrschluss in jedem Einzelfall eine objektspezifische Anpassung möglich und ggf. auch erforderlich. Im Endergebnis sollte der ermittelte Sachwertfaktor nicht erheblich von dem Modellergebnis abweichen. Der für das Bewertungsobjekt "**Ein-Zweifamilienhausgrundstück, freistehende Bauweise**" angesetzte Sachwertfaktor K wurde auf der Grundlage der im **LGMB 2023** veröffentlichten Anwendungsfunktion ermittelt unter Berücksichtigung des jeweiligen Marktsegments (Bodenwertniveaus).

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Regressionsformel	=	0,92
Einflussgröße: geringe Nachfrage, abnehmende Bevölkerung	-	0,05
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,87

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen. In diesem Fall muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbau und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit der Verkehrswert geschätzt wird. Durch diese Unterstellungen und dem damit verbundenen Risiko ist es üblich, dass der Sachverständige vom ermittelten Verkehrswert Risikoabschläge vornimmt, in vorliegenden Fall wegen vermuteter Nichtfertigstellung 20%.

	Wertbeeinflussung insg.
Schätzung des Risikoabschlages wegen fehlender Innenbesichtigung	-55.647,81 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung des Risikoabschlages -15,00 % von 370.985,37 € 	
Summe	-55.647,81 €

Erläuterungen zu den weiteren Besonderheiten

Risikoabschläge wegen fehlender Innenbesichtigung und unter der Annahme, dass der Innenausbau nicht komplett fertig gestellt ist.

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. **330.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem (nicht ganz fertiggestellten) Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 56290 Beltheim-Schnellbach, Bergstraße 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schnellbach	742	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schnellbach	3	26

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025 mit rd.

330.000 €

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

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

Simmern, den 20. Januar 2025



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt: Verfahrensgutachten in der Zwangsversteigerung

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Dezember 2023

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 7. Dez 2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Nov 2023.

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 01. Jan 1900, i.d.F. vom 28. Dez. 2022

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 20. September 2023

GEG:

Gebäudeenergiegesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Okt 2023, in Kraft getreten am 01.01.2024.

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2; 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 / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2023
- [3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB 538/ 2025 in der Wertermittlung, 2. Auflage, Reguvis – Bundesanzeigerverlag
- [6] Fischer * Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeigerverlag
- [7] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien und Bewerten 4/2023
- [8] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.
- [9] Battis / Krautzberger / Löhr; Baugesetzbuch: BauGB; Buch. Hardcover (Leinen); 15. Auflage. 2022

- [10] Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag, Köln
- [11] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage, Reguvis – Bundesanzeigerverlag

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.01.2025) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 2: Baupläne
- Anlage 3: Bauberechnung BGF
- Anlage 4: Fotos

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

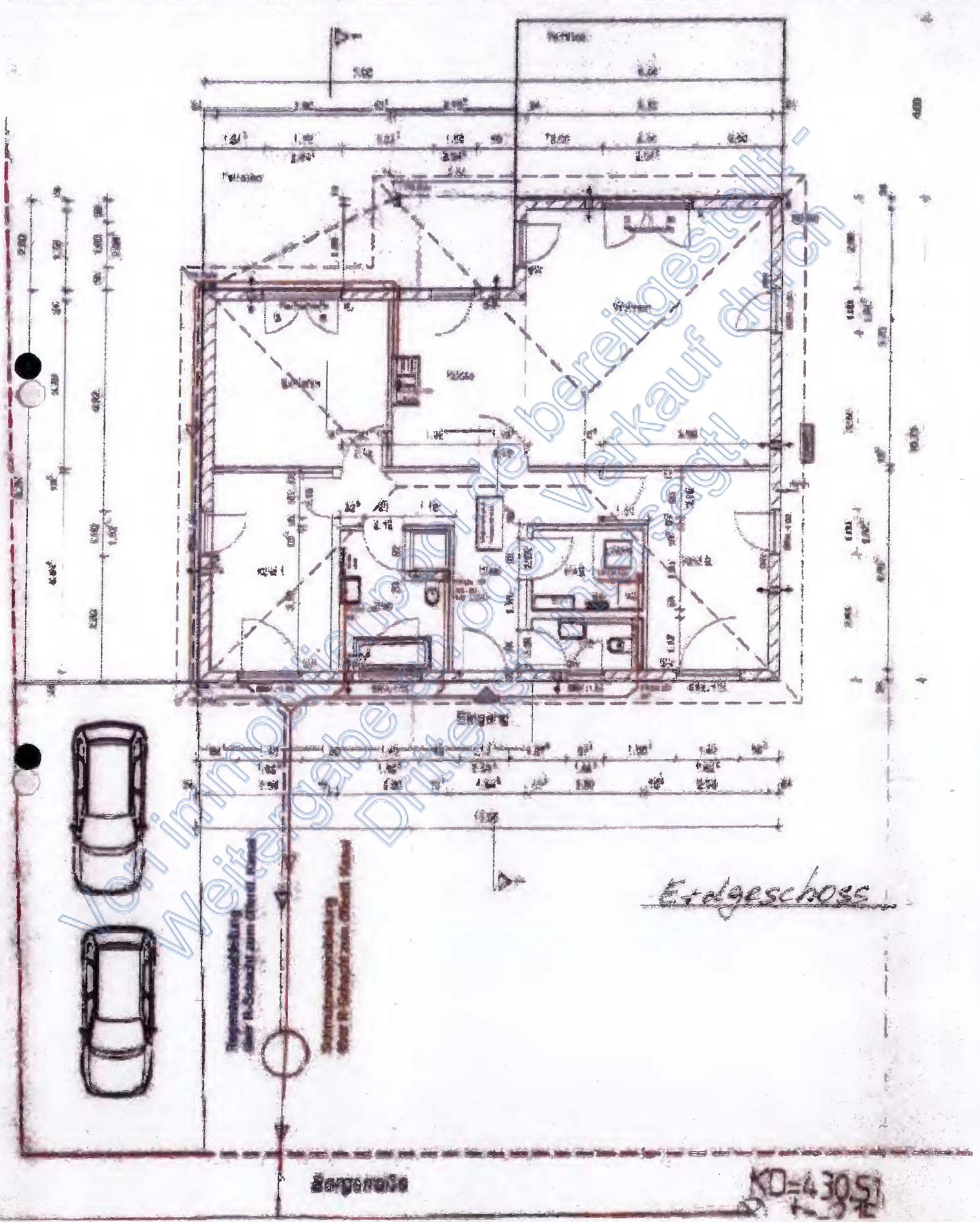
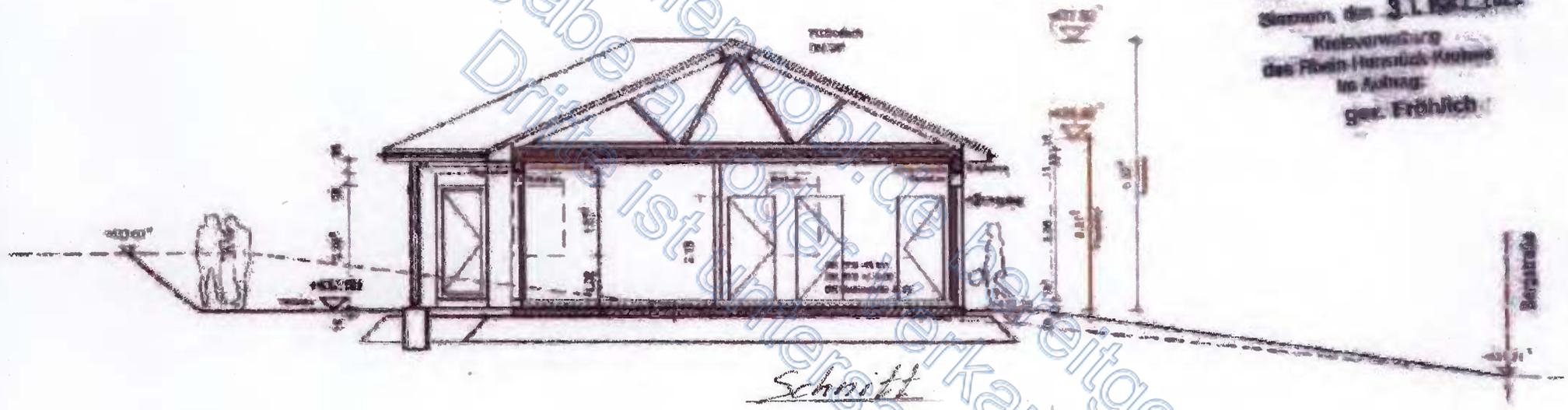


Abbildung der Bauteile
 nach den Angaben von G. F. P. B.
 Material und Ausführung nach den
 Angaben

-  Außenwand (Zementputz)
-  Innenwand (Zementputz)
-  Dachstuhl (Holz)
-  Fußboden
-  Treppen

Von Immobilien
 Weitergabe
 Dritte ab
 ist über
 erkauf durch
 -

In vorerwähnter Genehmigung
 verfahren gemäß
 Bau-Nr. E 164-22
 Datum: den 3.1.2022
 Kabinenverwaltung
 des Rhein-Haardener-Kanals
 im Auftrag:
 Gen. Fröhlich



Fundament: Beton
 - Erdgeschoss
 - 1. Obergeschoss
 - 2. Obergeschoss
 - 3. Obergeschoss
 - 4. Obergeschoss
 - 5. Obergeschoss

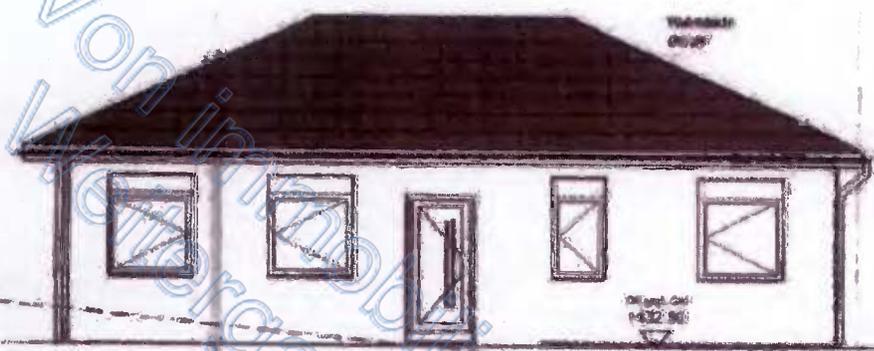
Dachstuhl: Holz
 - Dachstuhl
 - 1. Obergeschoss
 - 2. Obergeschoss
 - 3. Obergeschoss
 - 4. Obergeschoss
 - 5. Obergeschoss

Außenwand: Zementputz
 - Außenwand
 - 1. Obergeschoss
 - 2. Obergeschoss
 - 3. Obergeschoss
 - 4. Obergeschoss
 - 5. Obergeschoss

Innenwand: Zementputz
 - Innenwand
 - 1. Obergeschoss
 - 2. Obergeschoss
 - 3. Obergeschoss
 - 4. Obergeschoss
 - 5. Obergeschoss

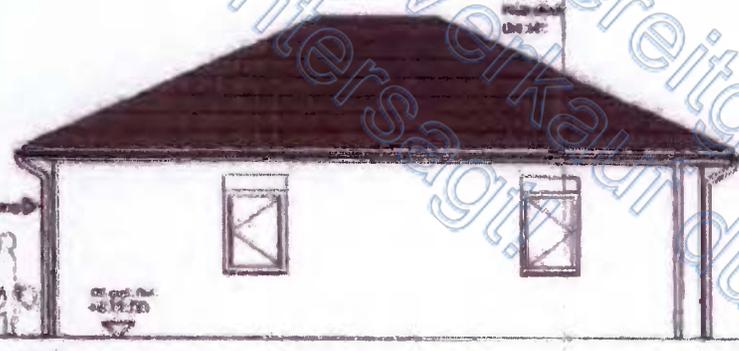
Anlage: 2c

Von Immobilienpool.de
Kaufübergabe
Dritte ist untersagt
oder
Vereitgestellt



Ansicht Süd

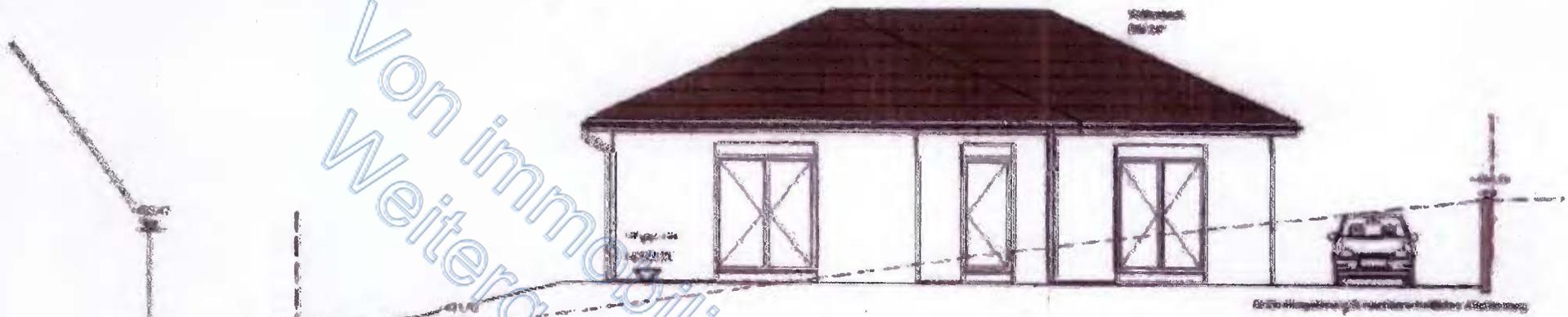
Im vorliegenden Grundriss
verändert gemäß
Datum: 16.11.2022
Stamm: 16.11.2022
Kreuzveränderung
des Plans-Hausbuch-Kreuz
im Auftrag
gez. Fröhlich



Ansicht Ost

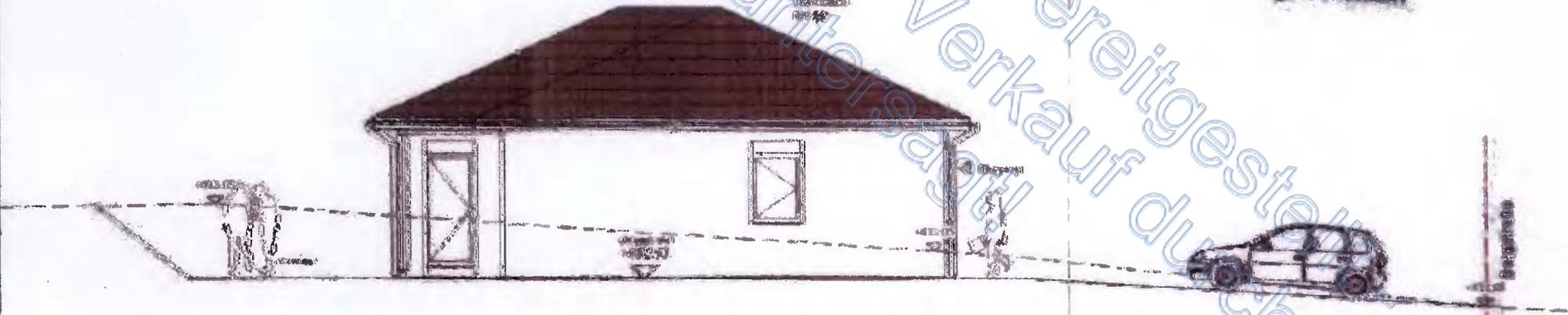
Anlage: 2d

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



Ansicht Nord

im vereinfachten Grundriss
wiedergegeben
Blatt - 164 - 22
Stichtag: 31 März 2022
Kartographie
des Rhein-Flussarchiv-Kreises
im Auftrag
GEO-Fröhlich



Ansicht West

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Bergstraße 12, 56290 Belthelm-Schnellbach

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	13,000	8,750	a oder b	113,75				
2	EG	+	1,00	6,000	2,000	a oder b	12,00				
3	DG	+	1,00	13,000	8,750	a oder b	113,75				
4	DG	+	1,00	8,750	2,000	a oder b	17,50				
Summe							257,00				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a) oder b) + a + b) insgesamt							257,00				m²

Fotodokumentation

Objekt 24630

Bergstraße 12
56290 Schnellbach

Fotoseite 1 / 2



Foto 1 Straßenansicht (S-Seite)
Hauseingang



Foto 2 Seitenansicht (W-Seite)

Fotodokumentation

Objekt 24630

Bergstraße 12
56290 Schnellbach

Fotoseite 2 / 2



Foto 3 Rückansicht (N-Seite)



Foto 4 Seitenansicht (O-Seite)