

Kein Original
Gutachten!

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

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



Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ermittlung von Mieten und Fächten

Dipl.-Ing. (FH)

Heinrich Bensheimer
Architekt BDB

Weinstraße 10

55545 Bad Kreuznach

Telefon: 0671-58427

Telefax: 0671-69049

heinrich.bensheimer@t-online.de

17.08.2023

GA.: 2140/23

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

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

55543 Bad Kreuznach

Gutachten über den Verkehrswert

(nach ImmoWertV 2010) über das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Obersteiner Str. 46 in 55606 Kirn/Nahe gelegen.

Grund des Gutachtens:

Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen:

35 K 73/22



35 K 98/24

Gemeinde/Gemarkung:

55606 Kirn

Flur: 30

Flurstücke: 139 (Gebäude- und Freifläche)

140/1 (Gebäude- und Freifläche)

140/2 (Verkehrsfläche, L 182)

Grundbuch:

Amtsgericht Bad Sobernheim
Grundbuch von Kirn, Blatt 445

Verkehrswert:

€ 99.000,00
=====

Wertermittlungstichtag:

10.07.2023

Objektbesichtigung:

10.07.2023



- 1 Allgemeine Angaben**
 - 1.1 Auftraggeber
 - 1.2 Auftragserteilung
 - 1.3 Aktenzeichen
 - 1.4 Gutachterauftrag
 - 1.5 Wertermittlungsgrundlagen
 - 1.6 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag
 - 1.7 Objektbesichtigung
 - 1.8 Teilnehmer an der Objektbesichtigung
 - 1.9 Zur Verfügung stehende Unterlagen
- 2 Kurztext**
- 3 Grundstück, Grund- und Bodenbeschreibung**
 - 3.1 Katasterbezeichnung
 - 3.2 Lagemerkmale
 - 3.3 Grundstücksmerkmale / Lage
 - 3.4 Entwicklungsstufe
 - 3.5 Rechtliche Gegebenheiten
 - 3.6 Umwelteinflüsse
 - 3.7 Künftige Entwicklung
 - 3.8 Bebauung
 - 3.9 Grundstücksbewertung
- 4 Gebäude- u. Baubeschreibung**
 - 4.1 Allgemeine Beschreibung
 - 4.2 Techn. Baubeschreibung
 - 4.2.1 Wohnhaus
 - 4.2.2 Nebengebäude
 - 4.2.3 Garagenanbau
 - 4.3 Außenanlage
- 5 Berechnungen**
 - 5.1 Bruttogrundfläche
 - 5.2 Wohn-, Nutzfläche
- 6. Wertermittlung**
 - 6.1 Definition des Verkehrswerts
 - 6.2 Verfahrenswahl
 - 6.3 Vergleichswertverfahren
 - 6.4 Sachwertverfahren
 - 6.5 Verkehrswert
- 7 Verzeichnis Anlagen**
- 8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**
- 9 Literaturverzeichnis**
- 10 Anlagen**

Das Gutachten besteht aus insgesamt 25 Seiten mit 8 Stck. Lichtbildern, amtl. Lageplan, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Baupläne, Berechnungen.

Es wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen



Straßenansicht Obersteiner Straße



Ansicht Obersteiner Straße von Osten

Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Weisungen an oder Verkauf durch
Lizenz ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben:

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Str. 17
55543 Bad Kreuznach
- 1.2 Auftrag wurde erteilt: Mit Beschluss vom 08.05.2023
- 1.3 Aktenzeichen: **35 K 74/22**
- 1.4 Gutachterauftrag: Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
- 1.5 Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertverordnung, Wertermittlungsrichtlinien, örtliches Aufmaß.
- 1.6 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag: 10.07.2023
- 1.7 Objektbesichtigung: 10.07.2023
Der Eigentümer bestand darauf, dass keine Lichtbilder von den Räumlichkeiten aus dem Gebäudeinneren, in diesem Gutachten, veröffentlicht werden.
- 1.8 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: Herr Grzegorz Müller
Sachverständige
- 1.9 Zur Verfügung stehende Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach, amtl. Lageplan, Grundbuchauszug, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Baupläne vom Objekt

2 Kurztext:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein, mit einem unterkellertem, straßenseitig eingeschossigem Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dach- und Untergeschoss bebautes Grundstück am westlichen Ortsrand von Kirn gelegen. Auf Grund der Steillage dieses Grundstücks ragt das Untergeschoss gartenseitig völlig aus dem Erdreich und ist noch teilunterkellert.

Ortsübliche Anschrift: Obersteiner Straße 46
55608 Kirn

3 Grundstück, Grund- und Bodenbeschreibung:

- 3.1 Katasterbezeichnung:
Gemeinde: 55606 Kirn
Gemarkung: Kirn Flur: 30
Flurstück: 139 Größe: 551 m²
Flurstück: 140/1 Größe: 19 m²
Flurstück: 140/2 Größe: 14 m²
eingetragen beim Amtsgericht Bad Sobernheim
im Grundbuch von Kirn Blatt 445

Bei dem Flurstück 140/2 handelt es sich um die Bürgersteigfläche parallel zur L 182, Obersteiner Straße.

3.2 Lagemerkmale:

- Ort und Einwohnerzahl:** Die Stadt Klrn ist ein Mittelzentrum im Westen des Landkreises Bad Kreuznach gelegen, mit ca. 8.200 Einwohner und übernimmt im Bereich der oberen Nahe die Versorgung von rund 35.000 Einwohner.
- Verkehrslage, Entfernungen:** Zu der im Osten liegenden Landeshauptstadt Mainz beträgt die Entfernung ca. 70 km und zu den Städten Bad Kreuznach und Idar-Oberstein jeweils ca. 30 km. Zu dem Flughafen Frankfurt/Main beträgt die Fahrzeit ca. 120 Min. und zu dem Flughafen Frankfurt/Hahn ca. 30 Min. Ferner liegt Klrn an der Bahnstrecke Mainz - Saarbrücken, mit stündlicher Zugverbindung in das Rhein-Main-Gebiet.
- Infrastruktur im Ort:** Die Infrastruktur in Klrn ist gut. Geschäfte des tägl. Lebens, Kindertagesstätten, Grundschulen, alle weiterführende Schulen und alle sonstigen soziale Einrichtungen sind am Ort vorhanden.
- Wohn- bzw. Geschäftslage:** Normale Wohnlage am Ortsrand, zwischen der Hauptdurchgangstraße durch den Ort, mit einem geringen Verkehrsaufkommen, und der Nahe. Keine Geschäftslage.
- Art der Nutzung der Umgebung:** Zweigeschossige Wohnhäuser bzw. Mischbebauung.
- Topographische Grundstückslage:** Steil nach Westen (zur Nahe) hin abfallendes Grundstück. Der Zugang zum Wohnbereich im Untergeschoss erfolgt über eine, auf der Ostseite liegende, Außentreppe.
- 3.3 Grundstücksmerkmale:** Fast rechteckiges Reihengrundstück mit einer Straßenfrontbreite an der Obersteiner Straße von ca. 10,5 m, bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 40 m.
- Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:** Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbau in beidseitiger Grenzbebauung bebaut.
- Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):** Soweit ersichtlich, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden sichtbar.
- 3.4 Entwicklungsstufe:** Wohnbaugrundstück in der Ortsrandlage.
- Erschließung:** Das Grundstück ist voll erschlossen. Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss sind vorhanden.
- Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen:** Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschluss

Straßenausbau:	Die Obersteiner Straße ist eine, mit seitlichen Bürgersteigen ausgebaut, Hauptdurchgangsstraße durch den Ort, mit einem geringen Verkehrsaufkommen.
3.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	Zu Bewertungszwecken wurde das Grundbuch eingesehen. Die o.a. Angaben stammen aus dem Grundbuch, dem Kataster und aus Eigentümerangaben.
Grundbuchlich gesicherte Belastung / Begünstigungen:	keine Eintragung. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	sind nicht bekannt
Umlagungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	sind nicht bekannt
Eintragung im Baulastenverzeichnis:	keine Eintragung
Darstellung im Flächennutzungsplan	Dorf- bzw. Mischgebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für dieses Baugebiet gibt es keinen Bebauungsplan, die Bebauung regelt sich nach §34 BauGB. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsstelle.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Erschlossenes Bauland
3.6 Umwelteinflüsse:	keine
3.7 Künftige Entwicklung:	keine
3.8 Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem unterkellertem, eingeschossigem Zweifamilienwohnhaus, das mit einem Satteldach abgedeckt ist und einem ebenfalls zweigeschossigem Anbau bebaut.
3.9 Grundstücksbewertung:	Erschlossenes Bauland.

Bodenrichtwert:	Die Bodenrichtwertkarte von Kirm zeigt zum 01.01.2022 für dieses Baugebiet (Zone 0125) einen Bodenrichtwert von 33,00 €/m ² für beitragsfrei Bauflächen.
Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:	Baureifes Land, beitrags- u. abgabefrei, Mischgebiet, geschlossene Bauweise, 2-geschossige Bebauung, Grundstücksgröße 200 m ² .
Werterhöhende Kriterien:	Anpassung an die Grundstückspreisentwicklung.
Wertmindernde Kriterien:	keine

3.9.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Bauland)

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand				Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		33,00 €/m ²		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		33,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	10.07.2023	x 1,20	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	x 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungstichtag		39,60 €/m ²		
Grundstücksgröße (m ²)	200	570	x 1,10	
Entwicklungsstufe	baureif. Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	MD	MD	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	x 1,00	
Zufahrt/Erschließung				
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		43,60 €/m ²		
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		0,00 €		
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		43,60 €/m ²		
IV. Ermittlung des Teilbodenwerts (Bauland)				
relativer b/a-freier Bodenwert		43,60 €/m ²		
Fläche (m ²)		570 m ²		
b/a-freier Bodenwert		24.852,00 €		
Gerundeter Bodenwert		24.900,00 €		

4. Gebäude- und Baubeschreibung:

4.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung:	Straßenseitig eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus, mit ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigem, seitlichem Anbau, das mit einem Satteldach abgedeckt ist.
-------------------------------------	--

Aufgrund der Steillage dieses Grundstücks hat dieses Wohnhaus gartenseitig noch 2 Untergeschosse, von denen das obere Untergeschoss zu einer Wohnung, mit separatem Eingang, ausgebaut ist.

4.2 Techn. Baubeschreibung:

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

Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Grundlage der nachfolgende Baubeschreibung sind die Ortsbesichtigung vom 21.04.2023 und die vom Bauherr übergebenen Bauunterlagen.

4.2.1 Altes Wohnhaus:

Straßenseitig eingeschossiges Gebäude mit gartenseitig zwei Untergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss, das mit einem Satteldach abgedeckt ist.

Keller/Untergeschoss:

Durch die steile Hanglage ragt das obere Untergeschoss gartenseitig komplett aus dem Erdreich und ist zu einer Wohnung ausgebaut. Der Zugang zu dieser Wohnung erfolgt durch eine im Bauwich liegende Außentreppe.

Kellermauerwerk:

Außenwände Natursteinmauerwerk z. T. verputzt

Kellerdecke:

Stahlträgerdecke als Kappendecke ausgebildet, verputzt

Fußboden:

Betonboden in den Nebenräumen, Fliesen- bzw. Laminatboden in den Wohnräumen.

Decken und Wände:

Verputzt bzw. Gipskartonplatten

Zimmertüren:

Holz Türen mit Futter und Bekleidung

Geschossmauerwerk:

Erdgeschoss: Natursteinmauerwerk verputzt, Innenwände Ziegel- oder Blmsmauerwerk verputzt.

Geschoßdecken:

Holzbalkendecke

Dachstuhl:

Pfettendach (Satteldach)

Dacheindeckung:

Kunstschiefer auf Holzschalung

Fassade:

Putzfassade

Geschosstreppe:

Holztreppe

Fenster:

Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoff-Rollläden

Heizung:

Gasbefeuerte Zentralheizung, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Aufputz-Montage.

Elektroinstallation:	Unterputz-Installation, mit einer geringen Anzahl an Brennstellen und Steckdosen in allen Räumen, z. T. veraltete Installation.
Fußböden:	Fliesen im UG, sonst Laminat
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	eingeschränkt, da zweiseitige Grenzbebauung
Bauzustand:	Soweit sichtbar, einfacher normaler baulicher Zustand, es besteht ein großer Nachholbedarf an Rest- und Schönheitsreparaturen.
Energiepasse:	nicht vorhanden
Energetische Eigenschaften:	Altersbedingt schlecht gedämmtes Gebäude
Bauzustand:	Die EG-Wohnung ist verwohnt, die leer stehende UG-Wohnung muss renoviert werden.
Baumängel/-schäden:	Aufsteigende Feuchtigkeit in den Außenwänden sichtbar, Feuchtigkeitsschäden in den Außenwänden, keine zeitgemäße Wärmedämmung, Holzwurmbefall im Dachgeschoss, es besteht ein großer Reparatur- und Investitionsstau, geschätzt um 1915
Baujahr:	geschätzt um 1915
Wirtschaftliche / fiktive Restnutzungsdauer:	Nach erfolgten Reparatur- und Renovierungsarbeiten 30 Jahre
Geschätzte Instandsetzungskosten:	Der Unterzeichner schätzt die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus (keine Investitionen) auf rund 50.000,00 €.

4.2.2 Anbau

Keller/Untergeschoss:	Seitlich wurde an das Wohnhaus ein zweigeschossiger, auf Stützen stehender Anbau errichtet, der mit einem Pultdach abgedeckt ist und im Erdgeschoss eine Terrasse hat. Auf Stützen stehendes Untergeschoss mit z. T. geschlossenen Außenwänden.
Kellermauerwerk:	Stahlbetonstützen mit Mauerwerk ausgefacht.
Geschoßmauerwerk:	HBL-Mauerwerk, verputzt
Decken:	Stahlbetondecken, verputzt
Fußboden:	schw. Estrich mit Fliesenbelag
Decken und Wände:	verputzt
Terrasse:	Flachdachabdichtung, ohne Belag
Dachstuhl:	Sparrendach (Pultdach)
Dacheindeckung:	Wellenmitplatten
Fassade:	Putzfassade
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoff-Rollläden
Heizung:	An die Wohnhausheizung angeschlossen, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Aufputz-Montage.
Elektroinstallation:	Unterputz-Installation, mit einer geringen Anzahl an Brennstellen und Steckdosen in allen Räumen, veraltete Installation.
Zimmertüren:	Holztüren deckend gestrichen
Fußböden:	Fliesen
Deckenuntersicht:	Gipskarton
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut

Bauzustand:	Soweit von außen sichtbar, normaler baulicher Zustand, es besteht ein gewisser Nachholbedarf an Schönheitsreparaturen.
Energiepass:	nicht vorhanden
Energetische Eigenschaften:	Altersbedingt schlecht gedämmtes Gebäude
Bauzustand:	Die Wohnung ist sehr verwohnt.
Baumängel/-schäden:	Es besteht ein großer Reparatur- und Investitionsstau.
Baujahr:	geschätzt um 1980
Wirtschaftliche / fiktive Restnutzungsdauer:	Nach erfolgten Reparaturarbeiten 30 Jahre
Geschätzte Instandsetzungskosten:	Der Unterzeichner schätzt die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus (keine Investitionen) auf rund 15.000,00 €.

4.3 **Außenanlage** Straßenseitig ist die Fläche zwischen Bürgersteig und Wohnhaus mit Verbundsteinpflaster befestigt. Der Hang und die rückseitige Gartenfläche ist eine verwilderte Gartenfläche. Außenliegende Treppe zu den beiden Untergeschossen.

5 **Berechnungen** Grundlage der Berechnungen sind die bei der Ortsbesichtigung übergebenen Baupläne, die als Anlage beigelegt sind.

5.1 Bruttogrundfläche (BGF):			
Wohnhaus		m ²	272,6
Anbau		m ²	63,6
5.2 Wohnfläche:		m ²	189,8

6 **Wertermittlung**

6.1 **Definition des Verkehrswerts:**

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

6.2 **Verfahrenswahl:**

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

6.3 Vergleichswertverfahren:

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

6.4 Sachwertverfahren:

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

6.4.1 Gebäudesachwert:

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

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

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

2-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss ausgebaut, Typ 211

Ausstattungsmerkmal/ Standard	1	2	3	4	5	Wägungsanteil (%)
Außenwände	0,5	0,5				23
Dach		1				15
Außentüren u. Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände		1				11
Deckenkonstruktion u. Treppen		1				11
Fußböden		1				7
Sanitäreinrichtung / Bad		1				7
Heizung		1				9
Sonstige techn. Ausstattung		1				6
Kostenkennwerte Wohnhäuser	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €	

Außenwände	$0,5 \times 23\% \times 615 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 23\% \times 685 \text{ €/m}^2$	150 €/m ²
Dächer/Dachdämmung	$1 \times 15\% \times 685 \text{ €/m}^2 =$	103 €/m ²
Außentüren u. Fenster	$0,5 \times 11\% \times 615 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 11\% \times 685 \text{ €/m}^2$	72 €/m ²
Innenwände	$1 \times 11\% \times 685 \text{ €/m}^2 =$	67 €/m ²
Deckenkonstrukt. u. Treppen	$1 \times 11\% \times 685 \text{ €/m}^2 =$	75 €/m ²
Fußböden	$1 \times 7\% \times 685 \text{ €/m}^2 =$	48 €/m ²
Sanitäreinrichtung / Bad	$1 \times 7\% \times 685 \text{ €/m}^2 =$	48 €/m ²
Heizung	$1 \times 9\% \times 685 \text{ €/m}^2 =$	62 €/m ²
Sonstige techn. Ausstattung	$1 \times 6\% \times 685 \text{ €/m}^2 =$	41 €/m ²
Ermittelter Kostenkennwert (Summe)		666 €/m ²

Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus		666,00 €/m ²
Gebäude:	Wohnhaus	
Bruttogrundfläche (BGF) m ²	336,20	
NHK 2010	666,00	
Ortsfaktor (< 50.000 Einwohner)	0,95	
örtliche NHK 2010 in €/m ²	632,70	
Besondere Bauteile		
Balkon	3.500,00	
Außentreppe zu den Untergeschossen	8.000,00	
Baunebenkosten	enthalten	
Index am WE-Stichtag (bezogen auf 2010)	168	
Herstellungskosten am WE-Stichtag (§22)	376.679,08	
Alterswertminderung (§23)		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren	90	
Restnutzungsdauer in Jahren	30	
Alter (ggf. fiktiv in Jahren)		
Alterswertminderung linear	67%	
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden,	-65.000,00	
weitere bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abbruchkosten)		
Gebäudesachwert	59.304,10	
Summe der Sachwerte aller Gebäude	59.304,10	
Gerundeter Sachwert aller Gebäude	59.300,00	

6.4.2 Wert der sonstigen Anlagen

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

Anschlüsse: Wasser, Strom, Gas, Kanal	6.000,00
befestigte Fläche	3.000,00
Einfriedigung	1.000,00
Wert der Außenanlagen:	10.000,00

6.4.3 Errechneter Sachwert des Grundstücks

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

Bodenwert	24.900,00
Sachwert der Gebäude	59.300,00
Wert der Außenanlagen	10.000,00
Sachwert	94.200,00

6.4.5 Marktangepasster Sachwert

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

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

$$k = \frac{KP \pm bwU}{v. SW}$$

mit

k = Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor im Sachwertfaktor)
 KP = Kaufpreis
 v. SW = vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert
 bwU = besondere wertbeeinflussende Umstände

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

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

6.4.7 Marktangepasster Sachwert:

Bei einem vorläufigen Sachwert von 94.200,00 € und einem Bodenwertniveau um 33,00 €/m² beträgt der Marktanpassungsfaktor gem. Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse Rheinland-Pfalz und eigener Ermittlungen, für den ländlichen Bereich 1,05.

Aus diesen Kriterien errechnet sich folgender Verkehrswert:

Marktangepasster Sachwert der Immobilie = vorläufiger Sachwert x Marktanpassungsfaktor

Marktangepasster Sachwert: 94.200,00 € x 1,05 = 98.910,00 €

Gerundeter Sachwert:

99.000,00 €



Fricke

6.5 Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag 10.07.2023:

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren.

Den Verkehrswert des mit einem unterkellerten, gartenseitig dreigeschossigem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks Obersteiner Straße 46 in 55606 Kirn, schätze ich aufgrund seiner Lage, Grundstücksgröße, der Bebauung, des Zustandes der Bebauung und in Anlehnung an den ermittelten, marktangepassten Sachwert auf einen Verkehrswert zum Bewertungsstichtag 10.07.2023 auf:

99.000,00 Euro

(I. W. Neunundneunzigtausend Euro)

Bad Kreuznach, den 17.08.2023

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

7 Verzeichnis Anlagen:

Amtlicher Lageplan, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Bauunterlagen, Lichtbilder

8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
- 2.) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV vom 19.05.2010)
- 3.) Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2002 - WertR 02) in der Fassung vom 19. Juli 2002.
- 4.) Landesverordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte vom 15.05.1989.
- 5.) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

9 Literaturverzeichnis:

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

10 Anlagen:

Berechnungen nach übergebenem Bauplan

1. BGF (Bruttogrundfläche):

1.1 Wohnhaus	$8,95 \times 8,65 \times 1$ $8,95 \times 4,50$	=	$77,22 \text{ m}^2$ $40,275$
1.2 Annex	$5,30 \times 6,00 \times 1$	=	$31,80$
BGF:	:	=	$109,095 \text{ m}^2$

2. Wohnfläche:

Dachgeschoss:

Flur	$1,45 \times 1,20 + 0,75 \times 2,40 + 1,40 \times 0,30$	=	$4,68 \text{ m}^2$
Schlafzimmer	$3,70 \times 4,60 - 3,70 \times 0,90/2$	=	$15,36 \text{ m}^2$
Bad	$1,70 \times 2,25 - 3,70 \times 0,90/2$	=	$2,28 \text{ m}^2$
Kind	$4,00 \times 2,25 - 4,00 \times 0,90/2$	=	$7,80 \text{ m}^2$
Kind	$2,45 \times 4,15 - 2,45 \times 0,90/2$	=	$10,54 \text{ m}^2$

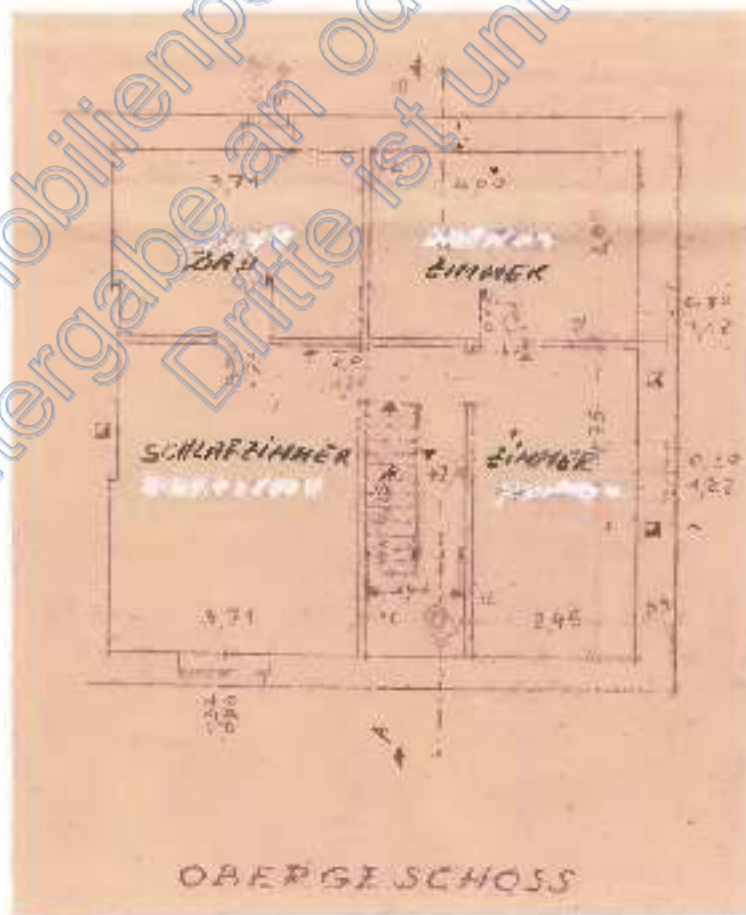
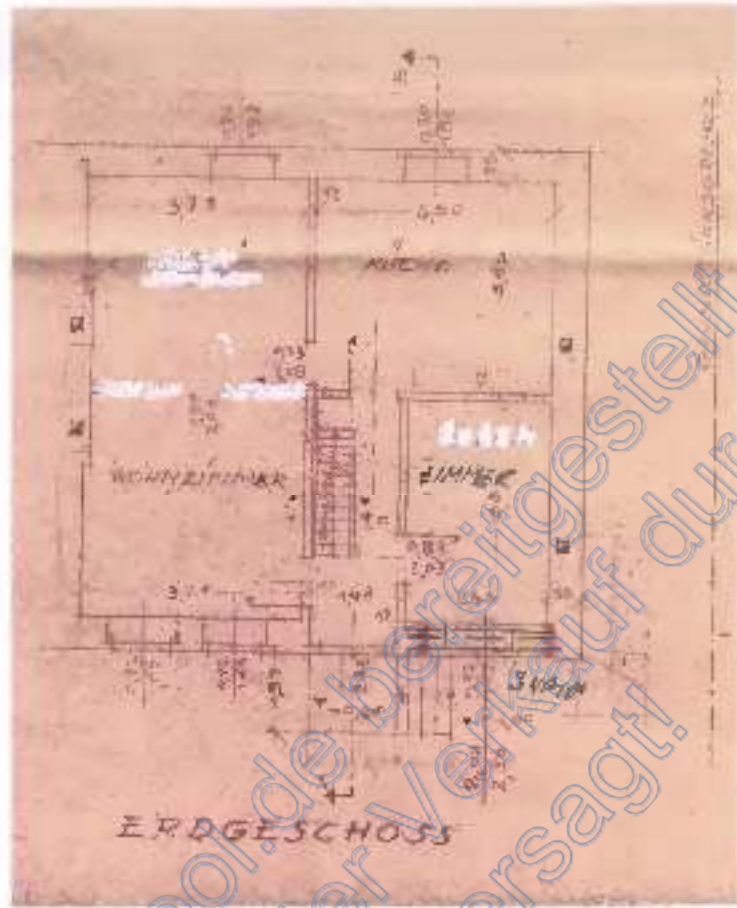
Erdgeschoss:

Flur	$1,45 \times 1,20 + 0,75 \times 2,40 + 1,40 \times 0,30$	=	$4,68 \text{ m}^2$
Wohnzimmer	$3,70 \times 7,50$	=	$27,75 \text{ m}^2$
Küche	$4,00 \times 3,60$	=	$14,40 \text{ m}^2$
Zimmer	$2,40 \times 3,80$	=	$9,12 \text{ m}^2$
Zimmer	$2,50 \times 5,70$	=	$14,25 \text{ m}^2$
Terrasse	$1/2 \times 3,00 \times 5,70$	=	$8,55 \text{ m}^2$

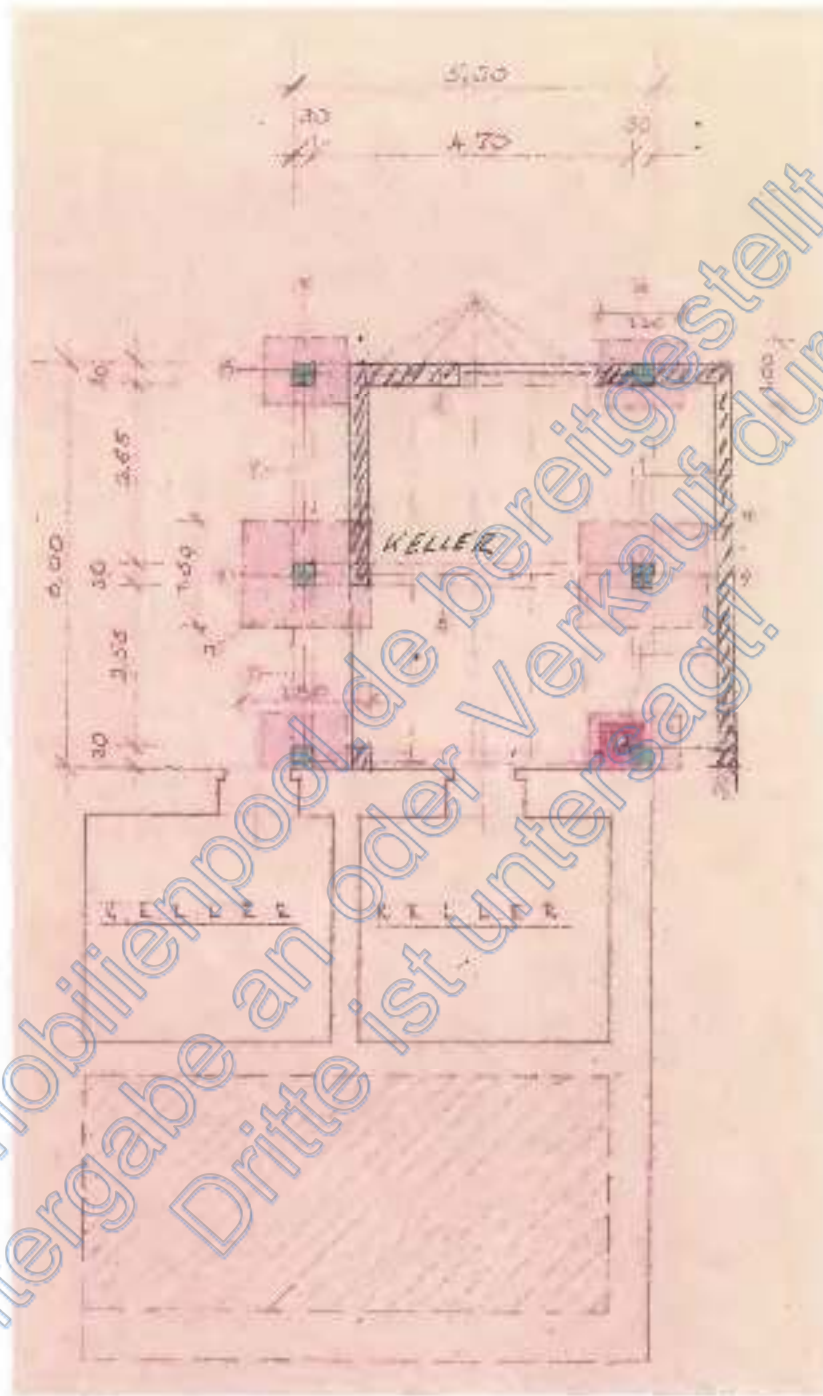
Untergeschoss:

Flur	$2,60 \times 1,20$	=	$3,12 \text{ m}^2$
Bad	$1,60 \times 1,30 + 1,60 \times 0,80 - 0,70 \times 0,70$	=	$5,65 \text{ m}^2$
Küche	$3,40 \times 3,80$	=	$12,92 \text{ m}^2$
Zimmer	$3,55 \times 3,40$	=	$12,07 \text{ m}^2$
Wohnzimmer	$5,25 \times 5,70$	=	$29,925 \text{ m}^2$

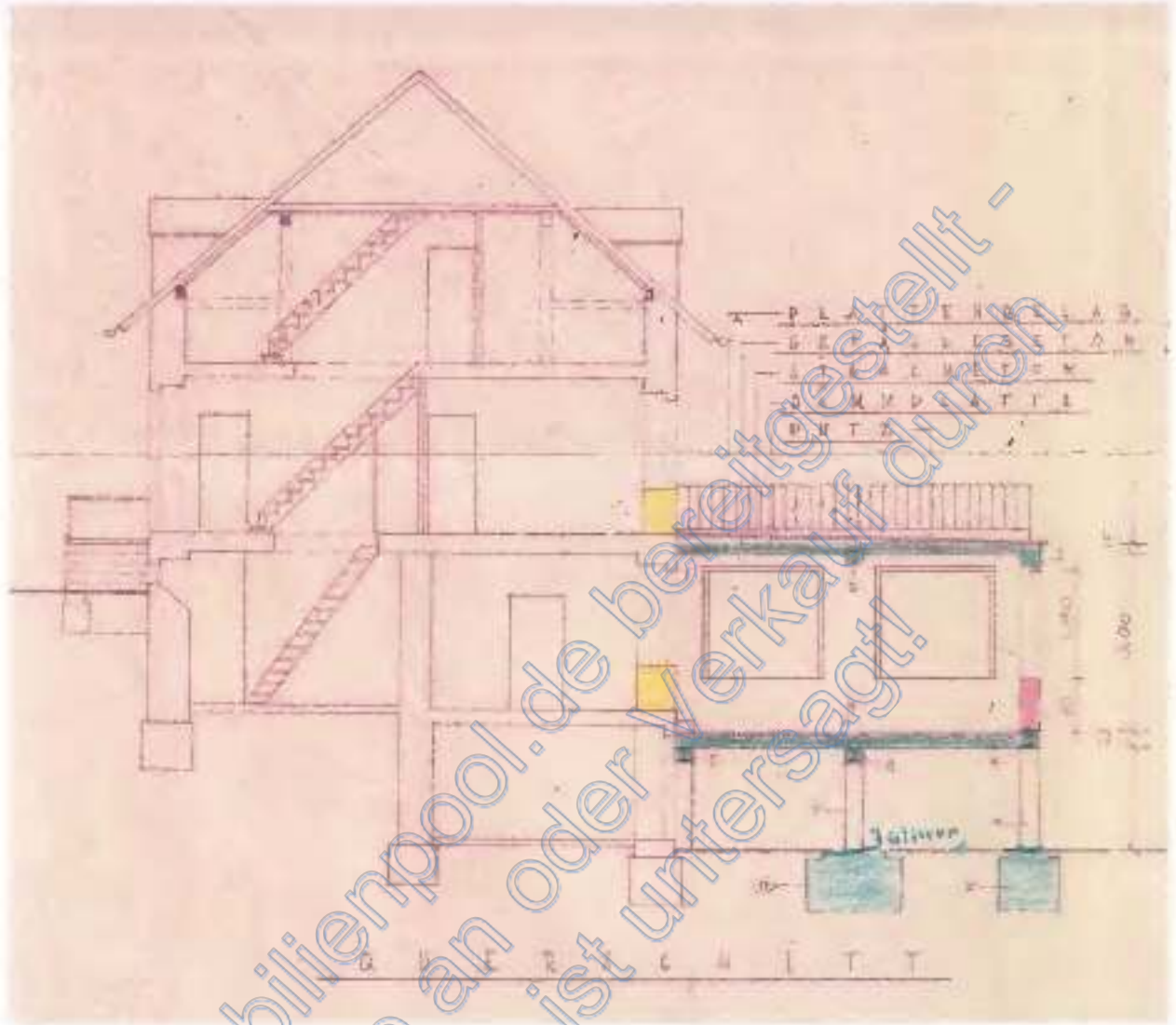
Wohnfläche insgesamt: $189,89 \text{ m}^2$



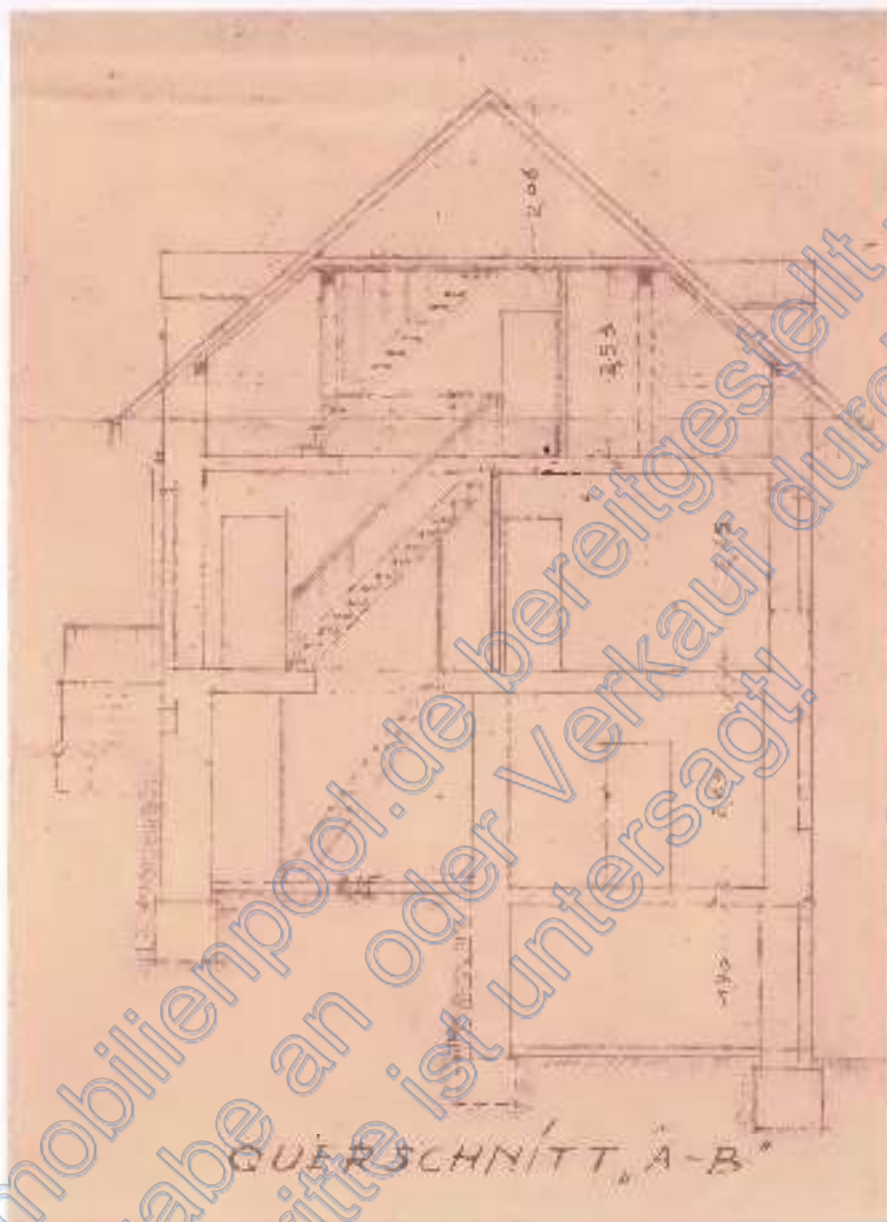
Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



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



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



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



Anbau mit Terrasse



Überdachung neben Anbau



Dachgebalk Wohnhaus mit Holzwurmbefall

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritter ist untersagt!



Gas-Heizkessel mit Warmwasserboller



Außentreppe zum Anbau Untergeschoss



Außentreppe zum Tiefgeschoss (Keller)

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Drivest ist untersagt!