

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. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann

Amtsrat a.D., Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Bad Kreuznach

John-F.-Kennedy-Straße 17

55543 Bad Kreuznach

Az.: 36 K 21/21



Brahmsstraße 14

55543 Bad Kreuznach

Telefon: 0671 / 62689

eMail: karl_seemann@kabelmail.de

Datum: 15.05.2022

Az.: 03/2022

Bankverbindung:

Sparkasse Rhein-Nahe

IBAN: DE95560501800000232470

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Grundstück** in **55606 Hochstetten-Dhaun, Sonnenhof 6**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hochstetten	583	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hochstetten	3	1089/1
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Lt. Grundbuch	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 05.05.2022 ermittelt mit rd.

145.000,00 Euro.

Ausfertigung Nr. 1 - 2 - 3

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 2
---	--	---------

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben.....	4
Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
Grund- und Bodenbeschreibung	6
Lage	6
Großräumige Lage	6
Kleinräumige Lage	6
Gestalt und Form	7
Erschließung, Baugrund etc.....	8
Privatrechtliche Situation.....	9
Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
Baulasten und Denkmalschutz.....	9
Bauplanungsrecht.....	10
Bauordnungsrecht.....	10
Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
Einfamilienhaus.....	13
Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 3
---	--	---------

Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	16
Wohnung	16
Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	
Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	
Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	
Außenanlagen.....	17
Ermittlung des Verkehrswerts	18
Grundstücksdaten	18
Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
Bodenwertermittlung	20
Sachwertermittlung	23
Sachwertberechnung.....	23
Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	
Ertragswertermittlung	33
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks.....	36
Verkehrswert des mit einem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks.....	37
Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	36
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
Verzeichnis der Anlagen	38

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 4
---	--	---------

Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hochstetten, Blatt 583, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hochstetten, Flur Nr. 3, Flurstück Nr. 1089/1, groß 1.196 m ²

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 21.03.2022, soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.05.2022
Qualitätstichtag:	05.05.2022 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu einem Ortstermin wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 20.04.2022 eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige.
Eigentümer:	Lt. Grundbuch Blatt 583, lfd. Nr. 1

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 5
--	--	---------

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.02.2022 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.05.2021 • Auskunft aus der Richtwertkarte des Gutachterausschusses
--	--

Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, nicht unterkellertes, 1-geschossiges Wohnhaus. Das Gebäude ist bewohnt, vermutlich von den Eigentümern selbst. Miet- und Pachtverhältnisse konnten nicht ermittelt werden.</p> <p>Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Der entsprechend vorgetragenen Bitte zur Ortsbesichtigung wurde keine Folge geleistet. Gem. Vorgabe des Amtsgerichtes erfolgte die Bewertung nach dem äußeren Eindruck.</p>

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

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 6
---	--	---------

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Hochstetten-Dhaun (ca. 500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Sobernheim, Bad Kreuznach</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz</p> <p><u>Bundes-Landesstraßen:</u> L 232, B 41</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> zur A 61</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bad Sobernheim</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt/M. und Frankfurt-Hahn</p>

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage)	<p>Mischgebiet;</p> <p>Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Bad Sobernheim. Schulen und Ärzte in Bad Sobernheim öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;</p>
--------------------------------------	--

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 7
---	--	---------

	Verwaltung (Kreisverwaltung in Bad Kreuznach); Verbandsgemeindeverwaltung in Bad Sobernheim, mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte 1 - 2geschossige Bauweise;
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Von der Straße leicht abfallend;

Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage)	<u>Straßenfront:</u> ca. 14 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 65 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.196 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> Fast rechteckige Grundstücksform;
-------------------------------------	--

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 8
---	--	---------

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	ausgebaute Anliegerstraße
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, Garage, Bauwischgarage, Eingetragenes Fensterrecht zu Gunsten des Nachbargrundstücks Nr. 185/3 (siehe auch besondere Ausführungen)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 9
---	--	---------

Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 05.05.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hochstetten folgende wertbeeinflussende Eintragung Fensterrecht
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 10
---	--	----------

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei..

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 11
---	--	----------

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gesamtgrundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich im Bereich der Grundstückseinfahrt insgesamt 2 unbefestigte Stellplätze

Das Objekt ist vermutlich eigengenutzt.

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

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 12
---	--	----------

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden.

Baumängel und -schäden wurden von außen soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 13
---	--	----------

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; augenscheinlich teilweise ausgebautes Dach- geschoss; keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baujahr:	1960 (lediglich geschätzt, zur Ermittlung der GND bezw. der RND)
Modernisierungen:	Keine ersichtlich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vermutlich nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist vermutlich teilausgebaut.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u> Wohnräume <u>Obergeschoss:</u> Evtl. Teilausbau
--

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 14
---	--	----------

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

Konstruktionsart:	Massivbau,
Fundamente:	tragende Bodenplatte, Beton
Keller:	Kein Keller
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton bzw. Holzbalkendecke, Dämmung der obersten Geschossdecke nicht feststellbar.
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Vermutlich Holztreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, ; <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Ziegel Vermutlich ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar und zugänglich

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 15
---	--	----------

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Vermutlich einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen;
Heizung:	Nicht feststellbar, vermutlich Ölheizung,
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	konnte nicht festgestellt werden

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

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Wohnung

Bodenbeläge:	Nicht feststellbar
Wandbekleidungen:	Nicht feststellbar
Deckenbekleidungen:	Nicht feststellbar
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung;
Türen:	<u>Eingangstür</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	Vermutlich einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, <u>Bad</u> : nicht feststellbar ;
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden,
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	vermutlich Bauschäden und Baumängel vorhanden
Grundrissgestaltung:	individuell

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 17
---	--	----------

wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
----------------------------------	---

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine,
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Bauschäden und Baumängel vorhanden Allgemeiner Renovierungsbedarf
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist –von außen Betrachtet- befriedigend.. Es dürfte jedoch ein gewisser Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf bestehen.

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken, Zaun,) Gartenhäuschen

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 18
---	--	----------

Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55606 Hochstetten zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hochstetten	583	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hochstetten	3	1089/1	1.196 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts 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. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 19
---	--	----------

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 20
---	--	----------

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **34,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Anbauart	=	MD
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	300

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.05.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Anbauart	=	
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.196,00 m ²
Grundstückstiefe	=	65 m
Grundstücksbreite	=	17 m

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

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 21
---	--	----------

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		Erläuterung
Werteinfluss durch im Bodenrichtwert enthaltene Abgaben	+ 0,00 €/m ²	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 34,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 34,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.05.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier Wertermittlungsstichtag	BRW	am	= 34,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	1.196,00	× 0,90	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD	MD	× 1,00	
Vollgeschosse	2	1	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 30,60 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 30,60 €/m²	

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 22
---	--	----------

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert	30,60 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 30,60 €/m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	= 36.597,60 €	
abgabenfreier Bodenwert	= 36.597,60 €	
	rd. <u>36.598,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2022

insgesamt **36.598,00 €.**

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

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstätten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 23
---	--	----------

Sachwertermittlung

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage und Gardenhäuschen Pauschale Wertermittlung
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	226,50 m ²	
Baupreisindex (BPI) 01.05.2021 (2010 = 100)	153,3	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	581,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	890,67 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	201.736,76 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	201.736,76 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	100 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre	
• prozentual	45,00 %	
• Betrag	90.781,54 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	110.955,22 €	
• besondere Bauteile	0,00 €	
• besondere Einrichtungen	0,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	110.955,22 €	5.000,00

Gebäudesachwerte insgesamt		115.955,22 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	120.955,22 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.598,00 €
vorläufiger Sachwert	=	157.553,22 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	157.553,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Fensterrecht)	-	12.196,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	145.357,22 €
	rd.	145.000,00 €

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 24
---	--	----------

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen

Herstellungskosten

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

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

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 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %	0,5	0,5			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	14,0 %	81,5 %	4,5 %		

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

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 26
---	--	----------

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	Einfache Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, nicht zeitgemäße Dach-Dämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür nicht mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1 und 2	Beton- und Holzbalkendecken ; geradläufige Treppen aus Holz in einfacher Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 1 und 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 27
---	--	----------

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 und 3	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung :
Sonstige technische Ausstattung,	
Standartstufe 1	
Vermutlich wenige Steckdosen,, Schalter und Sicherungen	

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

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 28
---	--	----------

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, teilweise ausgebautes OG,

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil I [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	14,0	81,90
2	650,00	81,5	529,75
3	745,00	4,5	33,53
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 645,18

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		645,18 €/m ² BGF	
<input type="checkbox"/> eingeschränkte Nutzbarkeit bei teilw. ausgebautem OG	10 %	-64,52 €	

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	580,66 €/m ² BGF
	: rd.	581 €/m ² BGF

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 29
---	--	----------

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten :

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Grundstücksanschlüsse	2.500,00 €
Hausanschlüsse	2.500,00 €
Summe	5.000,00 €

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 30
--	--	----------

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 31
---	--	----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden prozentual aufgrund fehlender Innenbesichtigung 10 % vom Gebäudesachwert 115.955,22 € Unterhaltungstau	-11.596,00 €
Fensterrecht	-600,00 €
Summe	-12.196,00 €

Wertermittlung des Fensterrechts:

Eingetragen im Grundbuch, Abt. II, Lfd. Nr. 2:

Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Hochstetten, Blatt 866, Best. Verzeichnis Nr. 3, Flur 3, Flurstück 185/3, gem. Bewilligung vom 03.12.1983, eingetragen am 23.12.1983.

Wertminderung durch die Belastung:

Von der Dienstbarkeit betroffene Fläche ca. 10,00 m * 2,00 m = 20 m²

Intensität = mittel

Wertminderung der betroffenen Fläche 5 %

20 m² * 30,60 € * 5 % = 581,40 €, rd. 600,00 €.

Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit rd. 600,00 € geschätzt.

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 32
---	--	----------

Ertragswertermittlung

Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	106	1	3,50	371,00	4.452,00
Garage	2	Garage		1		50,00	600,00
Stellplätze	3	Stellplätze		2	20,00	40,00	480,00
Summe						461,00	5.532,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.532,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,00% der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	829,80 €
jährlicher Reinertrag	=	4.702,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 36.598,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	731,96 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.970,24 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	29.490
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	117.082,38 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.598,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	153.680,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	12.196,00 €
Ertragswert	=	141.484,38 €
	rd.	141.000,00 €

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstätten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 33
--	--	----------

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir geschätzt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 34
---	--	----------

Geschäftsstelle,

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter-Experten-Gremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes
- bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01/1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 35
---	--	----------

Verkehrswert des Grundstücks

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **145.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **141.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaute Grundstück in

55606 Hochstetten, Sonnenhof 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hochstetten	583	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hochstetten	3	1089/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.05.2022 mit rd.

145.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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.

Bad Kreuznach, den 15. Mai 2022

Sachverständigenbüro
Dipl. Verwaltungswirt (FH)
Karl Seemann
Brahmsstr. 14
55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 62689

Karl Seemann

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 36
---	--	----------

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFIV:

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

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 37
---	--	----------

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

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

Sachverständigenbüro Dipl. Verwaltungswirt (FH) Karl Seemann Brahmsstraße 14, 55543 Bad Kreuznach Telefon 0671 / 62689 Az.: 03/2022	Verkehrswertgutachten Sonnenhof 6 55606 Hochstetten-Dhaun Az.: Gericht 36 K 21/21	Seite 38
---	--	----------

Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Richtwertkarte des Gutachterausschusses
- Anlage 4: Fotos

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



Teilansicht Wohnhaus von West



Garage



Wohnhaus von Süd-Ost



Teilansicht Wohnhaus von Süd-West



Fensterrecht

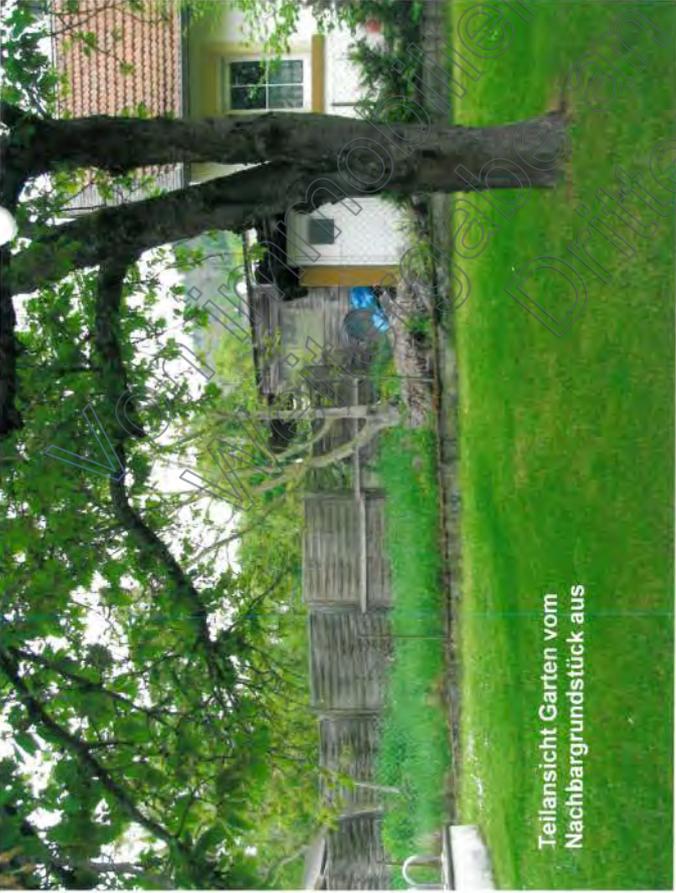


Wohnhaus von der Straße aus



Wohnhaus von der Straße aus

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



Teilansicht Garten vom
Nachbargrundstück aus



baufälliger Schuppen



Gartenhäuschen

www.immobilienpool.de bereitgestellt -
Dritte ist Inter sagt!
oder Verkauf durch