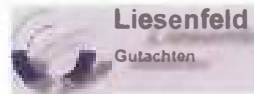


Kein Original  
Gutachten!

**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**



**Liesenfeld**

Gutachten

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: 21.10.2024

Az.: 24622

Az. des Gerichts: **36 K 30/24**

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück**  
in **55496 Argenthal, Thiergartenstraße 57**



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 mit rd.

**145.000 €**

geschätzt.

**Ausfertigung Nr. 2**

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.  
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Luftbildübersicht .....	4
1.3	Katasterangaben .....	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.2	Bauordnungsrecht.....	10
2.5.3	Vorliegende Genehmigungen .....	11
2.5.4	Baulasten, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen .....	11
2.5.5	Festgestellte baurechtswidrige Zustände.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	12
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>13</b>
3.1	Skizzenhafte Übersicht des Gebäudebestands .....	13
3.2	Generelle Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.3	Wohnhaus .....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand d. Wohnung.....	16
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	16
3.4	Nebengebäude.....	16
3.5	Außenanlagen .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	18
4.2	Frühere und heutige Nutzung .....	18
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.4	Marktsegmente.....	18
4.5	Bodenwertermittlung .....	19

4.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
4.6	Sachwertermittlung.....	21
4.6.1	Sachwertberechnung .....	21
4.6.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.7	Überschlägige Ertragswertermittlung als Kontrollverfahren.....	27
4.7.1	Berechnung .....	27
4.7.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	28
4.8	Verkehrswert .....	29
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>30</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	31
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>32</b>

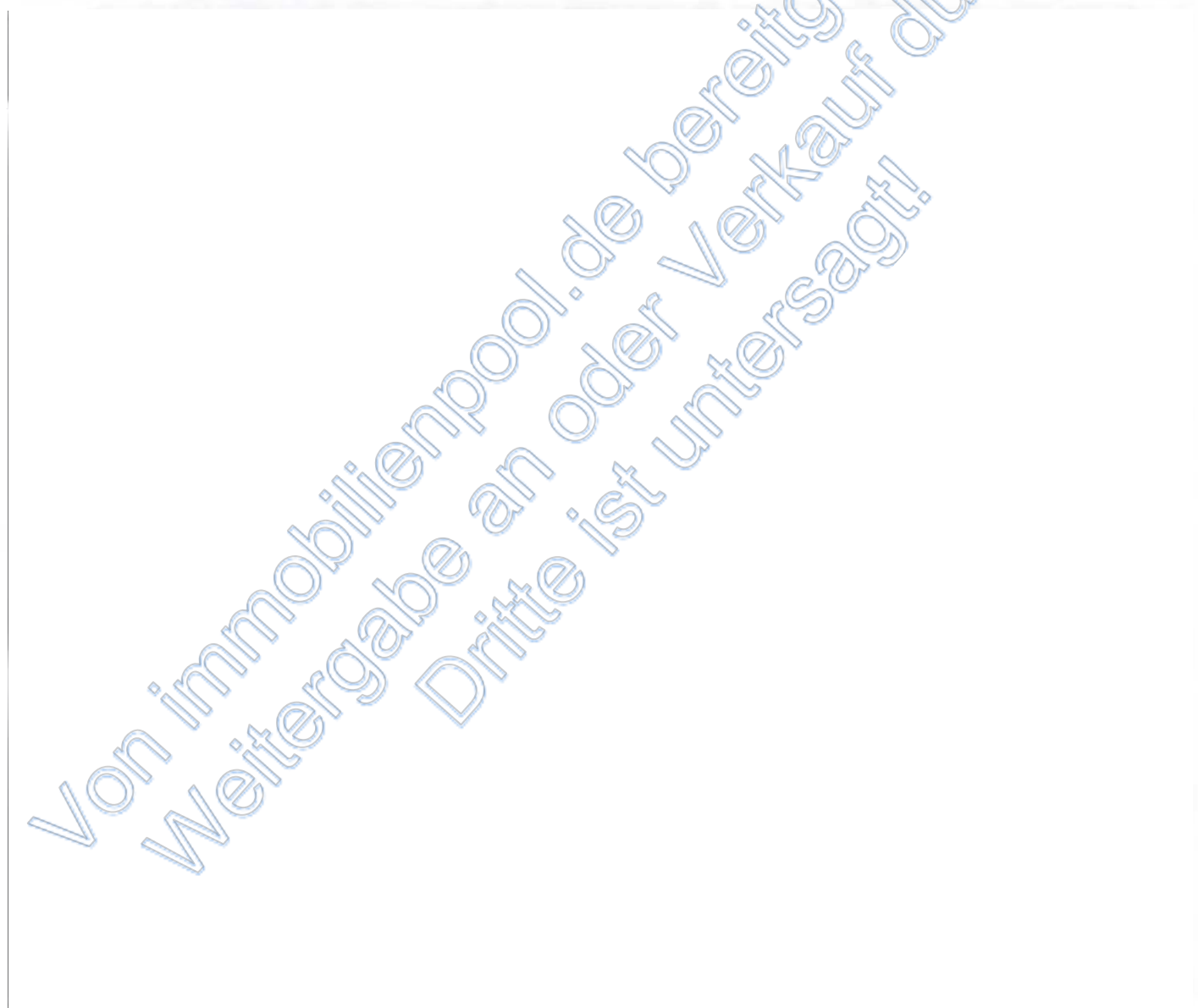
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
 Weitergabe an oder Verkauf durch  
 Dritte ist untersagt!

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude (früher Scheune, heute genutzt als Mehrfachgarage)
Objektadresse:	Thiergartenstraße 57 55496 Argenthal
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Argenthal, Blatt 2341, lfd. Nr. 1
Katasterangaben: (siehe unten)	Gemarkung Argenthal, Flur 21, Flurstück 26/2, Gesamtfläche = zu bewertende Fläche 852 m <sup>2</sup>

### 1.2 Luftbildübersicht



### 1.3 Katasterangaben

Katasterangaben: (siehe unten)	Gemarkung Argenthal, Flur 21, Flurstück 26/2, Gesamtfläche = zu bewertende Fläche 852 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	--

#### 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 02.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag:

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgesicht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudezustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

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 am 08.10.2024 wurden die Prozessparteien durch Mail vom 25.09.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Gebäude konnten in dem notwendigen Umfange außen und innen besichtigt werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li> <li>• Hinweis zur gesonderten Bewertung der in Abt. II eingetragenen Rechte</li> </ul> Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug</li> <li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li> <li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</li> </ul>
Gutachtenerstellung	Durch den Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li> <li>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen</li> <li>• Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der (Wohn- und) Nutzflächen</li> <li>• Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen</li> <li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung</li> </ul>
Anmerkungen:	Durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht soll <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>einerseits</b> einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegengewirkt,</li> <li>- <b>andererseits</b> den Biet-Interessenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung anhand gegeben werden</li> </ul>

### 1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Einen speziellen "Zwangsversteigerungswert" gibt es nicht. Gemäß § 74a ZVG ist die Wertbemessung an den Begriff des Verkehrswerts gebunden. Die besonderen Erwerbsumstände der Zwangsversteigerung sind im Verkehrswert ja gerade nicht zu berücksichtigen, weil ansonsten entgegen der Legaldefinition des § 194 BauGB ungewöhnliche Verhältnisse erfasst würden. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB erfährt dennoch notwendigerweise eine Modifikation, weil die Wertermittlung infolge der Maßgaben des Vollstreckungsgerichtes auf die Notwendigkeiten des Zwangsversteigerungsverfahrens zugeschnitten werden muss.

Rechte: Die in Abt. II eingetragenen Rechte (Grunddienstbarkeiten) sind gemäß Hinweis des Versteigerungsgerichtes gesondert zu bewerten.

Rechtswidrige Tatbestände: Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, der im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens tätig wird, der Verpflichtung unterliegt, (bau)rechtswidrige Tatbestände im Gutachten ausdrücklich als solche zu benennen.

Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den als zur Bewertungsgrundlage notwendigen baurechtlichen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz  
Kreis: Rhein-Hunsrück-Kreis  
Ort und Einwohnerzahl: Argenthal (ca. 1700 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Mainz, Koblenz

Bundesstraßen:  
B 50

Autobahnzufahrt:  
Rheinböllen

Bahnhof:  
Bingen

Flughafen:  
Frankfurt-Hahn

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Thiergartenstraße (L 242);  
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: dörfliche Nutzungen



Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr) bei der L 242 handelt es sich um eine rege genutzte Durchgangsstraße
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 17 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 50 m schmal-längliche Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangsstraße (L 242) mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Gartenmauern mit aufstehenden Zäunen Grenzbebauung der Scheune, Grenzbebauung des

Nachbargebäudes.

**Hinweis:** Die Grenzen des Baugrundstückes gegen die angrenzenden Flurstücke wurden im Jahre im Zuge einer katasteramtlichen Sonderung gebildet, d.h. zum Flurstück 26/1 hin liegt keine Abmarkung vor. Die Erhaltung der Abmarkungen aus früheren Vermessungen erscheint gewährleistet.

Die Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass sich der genaue Grenzverlauf aus dem Liegenschaftskataster ergibt und im Zweifelsfalle nur durch eine zugelassene Katastervermessungsstelle bezeichnet werden könnte. Die in dem anliegenden Verfahren durchgeführte Grenzbesichtigung hat lediglich den Zweck, sich einen groben Überblick über den Umfang des Grundstückes zu verschaffen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Aufgrund der Angaben in der Liegenschaftsbeschreibung des Liegenschaftskatasters und der Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung besteht kein Hinweis auf Verdachtsflächen.

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

Die privatrechtlichen Abreden zwischen den Grundstücksnachbarn im Kaufvertrag sind auftragsgemäß im jeweiligen Grundbuch durch Eintragung je einer Dienstbarkeit dinglich gesichert worden.

#### **Grundbuchlich gesicherte Lasten und Beschränkungen für das dienende Grundstück 16/2**

<p>Von immobilienpool.com Weitergabe an jeder Interessierten</p>
--

**Grundbuchlich gesicherte Rechte für das herrschende Grundstück 26/2:****Nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

**2.5 Öffentlich-rechtliche Situation****Baurecht, Allgemeines**

Das Bauplanungsrecht betrifft die Bodennutzung, es ist also auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der auf der Grundlage von § 9a BauGB erlassenen Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht flächen-, sondern objektbezogen. Es ist nicht Bodenrecht i.S.v. Art. 74 I Nr. 18 GG, sondern dem Ordnungs- und Polizeirecht zuzurechnen. Bauordnungsrechtliche Normen finden sich in der jeweiligen Landesbauordnung.

**2.5.1 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MD=Dorfgebiet) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

**2.5.2 Bauordnungsrecht****Landesbauordnung: Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken, Grundstücksteilungen**

(1) Soweit nach diesem Gesetz (§9 LBauO) oder nach Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann zugelassen werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder zugelassen werden kann, bleiben unberührt.

(2) Die bei der Errichtung eines Gebäudes vorgeschriebenen Abstände und Abstandsflächen dürfen bei nachträglichen Grenzänderungen und Grundstücksteilungen nicht unterschritten oder überbaut werden. Dabei muss die Erschließung gesichert sein und es dürfen auch sonst keine baurechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Absatz 1 gilt entsprechend. Die Zulassung von Abweichungen nach § 69 ist zu beantragen; die §§ 63, 65, 68 und 70 gelten entsprechend.

## Garagen und sonstige Gebäude an Grundstücksgrenzen

Garagen und sonstige an Grundstücksgrenzen zulässige Nebengebäude können sowohl an der Grenze als auch bis zu 3 m davon entfernt errichtet werden. Die Gebäude dürfen eine Länge von 12 m an einer Grundstücksgrenze und von insgesamt 18 m an allen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

### 2.5.3 Vorliegende Genehmigungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung für das Wohnhaus und den Wohnhausanbau sowie die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den vorliegenden Bauzeichnungen wurde geprüft. Für das Nebengebäude in seiner jetzigen Ausgestaltung liegt keine Baugenehmigung vor. Das Erdgeschoss in seiner jetzigen Nutzung als Mehrfachgarage wäre wohl genehmigungsfähig.

Mit dem Abbruch erlischt grundsätzlich der Bestandsschutz einer baulichen Anlage. Aus dem Verfahren zum Abbruch kann kein Rechtsanspruch auf eine Genehmigung eines Ersatzbaus hergeleitet werden. Es empfiehlt sich deshalb, vor einer Entscheidung über Ersatzbau oder Instandsetzung die rechtlichen Rahmenbedingungen zu erkunden und im Zweifelsfall die notwendigen Genehmigungen vorab einzuholen.

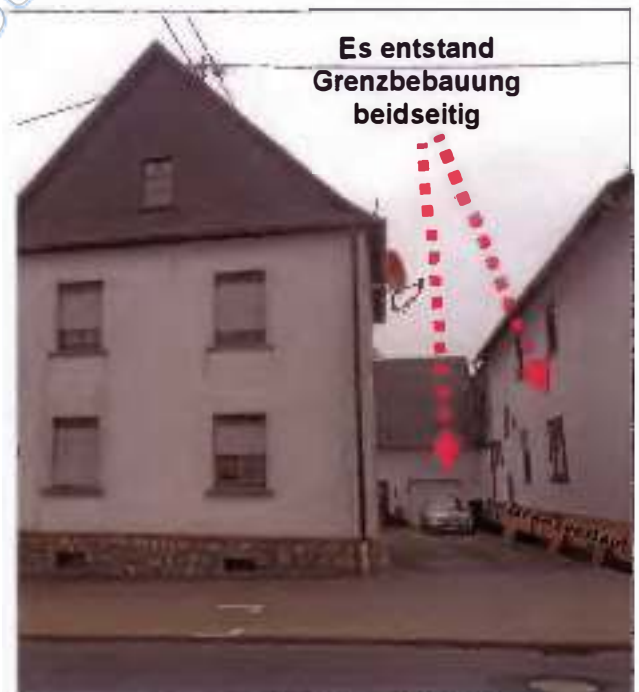
### 2.5.4 Baulasten, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Während die **Grunddienstbarkeit** eine privatrechtliche Abrede der Grundstücksnachbarn sichert, begründet die **Baulast** eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung eines Grundstückseigentümers **gegenüber der Baubehörde** dahingehend, bestimmte Beziehungen im Hinblick auf das Grundstück zu tun, zu dulden oder zu unterlassen. Daraus wird offensichtlich, dass der Bauherr/Grundstückseigentümer sowohl die Eintragung der Baulast, als auch die Bewilligung eines Rechtes als im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit benötigt.

Gemäß aktuellem Flurstücks- und Eigentümersnachweis (GeoBasisInformation) vom 10.09.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

### 2.5.5 Festgestellte baurechtswidrige Zustände

Durch die nachträgliche Grenzänderung und Grundstücksteilung sind die Abstandsflächen nicht eingehalten, Überbauungen erfolgt (Kamin, Dachüberstände, Fallrohre), Brandschutzbestimmungen nicht eingehalten worden (Fenster, Türen in der Brandwand). Die Erschließung erfolgt teilw. auf fremden Grund und Boden und ist damit nicht gesichert. Die Zulassung von Abweichungen nach § 69 ist zu beantragen; die §§ 63, 65, 68 und 70 gelten entsprechend.



Übersichtskarte vor Teilung des Flurstückes 26

Straßenansicht mit angedeutetem Grenzverlauf



Ansicht vom Nachbargrundstück auf den Kamin, die 2 Fenster und die Entwässerung des Balkondachs

Garagenansicht mit Dachüberständen, Fallrohren usw.

Fazit: Es handelt sich um Baurechtswidrige Zustände in erheblichem Umfang und Ausmaß.

**Hinweis:** Es wird darauf hingewiesen, dass ich in meiner Tätigkeit als **Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** der Verpflichtung unterliege, illegale Tatbestände im Gutachten ausdrücklich als solche zu benennen. Dabei ist zu beachten, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen baurechtlichen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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.

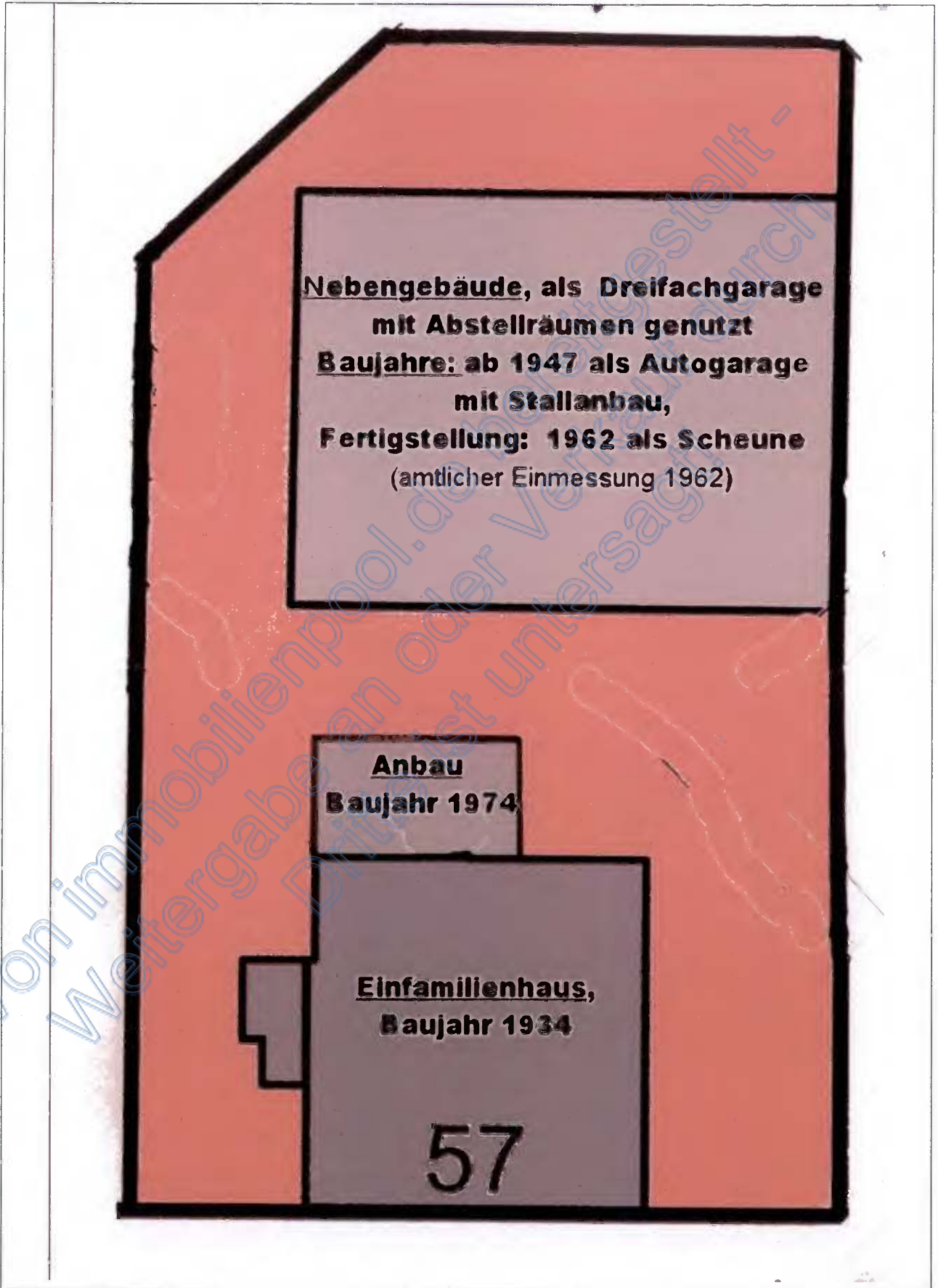
Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

### 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude (früher Scheune, heute genutzt als Mehrfachgarage) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Skizzenhafte Übersicht des Gebäudebestands



### 3.2 Generelle Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauakten und sonstige Beschreibungen, sofern sie denn vorgelegt wurden bzw. vorhanden waren.

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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Bauteilöffnungen werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

Baumängel und -schäden wurden insoweit 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. Schäden und/oder Mängel an verdeckt liegenden Bauteilen, oder an Bauteilen, die in Folge von Besichtigungsstörungen (Wandverkleidungen, Mobiliar, lagern-des Material, Gerümpel-Unrat-Müll usw.) nicht einsehbar sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Eine energetische Einordnung des Gebäudes wird in erster Näherung durch die entsprechende Auswahl des Gebäudestandards vorgenommen. Im vorliegenden Falle ist eine zusätzliche Korrektur in Form eines Zu- oder Abschlages nicht erforderlich.

### 3.3 Wohnhaus

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau, Vorratsraum und WC im EG und Bad im OG
Baujahr:	1934 gemäß Bauschein vom 24. Mai 1934
Modernisierung:	Das ca. 1934 gebaute Wohnhaus wurde in den letzten 15 – 20 Jahren nicht wesentlich modernisiert (gemäß Angaben des Eigentümers)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 131 m <sup>2</sup> ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 313 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Geschossebenen zwischen Wohnhaus und Anbau sind nicht höhengleich und daher ebenfalls nicht barrierefrei zu erreichen.
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Rauputz (Kratzputz); Giebelspitzen mit vorgehängten Fassaden, Schiefer; Sockel aus Bruchstein

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

Vorratsraum, Heizraum, Tankraum

##### Erdgeschoss:

Wohn-Esszimmer, Küche, Vorratsraum, WC

##### Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Bad

Dachgeschoss:  
Lagerraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Eisenbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachraum begehbar;  Dachflächen ungedämmt, Anbau Pultdach

### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2001; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude Elektrostrahler im Bad
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand d. Wohnung

Bodenbeläge:	Estrich, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich, Tapeten (Raufasertapeten), Wandplatten
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Raufasertapeten, Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; mit Sprossen; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen, aus Holz; Holzzargen KG Stahltüren
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz; <u>Bad OG:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, Waschbecken, Wasch- maschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität WC im EG
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

### 3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsvorbau mit Stufen. Eingangsstufen Rückseite
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an KG-Wänden Wandrisse und Putzschäden Mangelhafte Dämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Re- novierungsbedarf.

### 3.4 Nebengebäude

Das Nebengebäude (früher Scheune) wird derzeit als Dreifachgarage mit Abstellräumen genutzt  
1962 Fertigstellung als Scheune mit amtlicher Einmessung (Sch)

Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt und gestrichen;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Holz mit Dachziegel, Rinnen und Fallrohre aus Zink;

Tor: Stahlschwingtore;

Boden: Beton;

Fenster: Kunststoff mit Doppelglas;

Ausstattungsmerkmale: Wasser- und Stromanschluss über Wohnhaus;

Besonderheiten: Geringe Innenausbauarbeiten begonnen (Partyraum)

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Für den jetzigen Um- und Ausbauzustand liegt keine Baugenehmigung vor.

### 3.5 Außenanlagen

Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun).

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 55496 Argenthal, Thiergartenstraße 57 zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Argenthal	2341	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Argenthal	21	26/2	852 m <sup>2</sup>

### 4.2 Frühere und heutige Nutzung

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich um einen Teil einer früheren Hofstelle mit angegliederter Gastwirtschaft. Das waren typische dörfliche Nutzungen mit Landwirtschaft, Wohnen sowie einem der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende gastronomischen Betrieb. Es handelt sich um typische Nutzungen des ländlichen Mischgebietes, Dorfgebiet (MD).

### 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind üblicherweise in Neubaugebieten anzutreffende freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Regelfall im direkten oder indirekten Vergleichsverfahren zu bewerten. Wegen der sonstigen **Umstände dieses Einzelfalls**, insbesondere der Eignung der im Bereich dieser dörflichen Nutzungen 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 beider Verfahren ist das Gebäudealter.

Auch wenn solche Objekte klassische Sachwertobjekte sind, sollte zur Kontrolle und Stützung eine Ertragswertberechnung durchgeführt werden, wenn die notwendigen Marktdaten – insbesondere Liegenschaftszinssätze – mit ausreichender Genauigkeit vorliegen. Letztendlich schreibt die ImmoWertV in § 6 Abs. 4 vor, dass der abgeleitete Verkehrswert auch dann zu plausibilisieren ist, wenn nur ein Verfahren zur Wertermittlung herangezogen wurde. In der Regel ist eine wirkungsvolle Kontrolle nur durch die Durchführung eines zweiten, unabhängigen Verfahrens möglich. Im vorliegenden Fall wird eine überschlägige Ertragswertermittlung durchgeführt. Hierbei erfolgt ein Rückgriff auf die normierten, flächendeckend vorliegenden Modellmieten, die im LGMB 2023 in Tab. 4.1-2 als landesweiter Rahmen für die Zuordnung der Gemarkungen zu den Marktsegmenten abgebildet sind. Dabei wird auf eine umfangreiche Beschreibung und Erläuterung des Verfahrens verzichtet.

### 4.4 Marktsegmente

Mit der Einführung der Marktsegmente wurde im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 ein grundlegender Wechsel in der Auswertungsmethode eingeleitet. Durch diese Vorgehensweise können räumlich bedingte Unterschiede in den Marktgegebenheiten besser erkannt werden, die Konsistenz der Auswertungen ist deutlich verbessert und gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die Zahl der durch die örtlichen Gutachterausschüsse vorzunehmenden Nachbewertungen zu reduzieren. Nach umfangreichen Untersuchungen im Vorfeld zum Landesgrundstücksmarktbericht 2021 wurde die optimale Anzahl für Rheinland-Pfalz auf 6 Marktsegmente festgelegt.

#### 4.5 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt mangels geeigneter Kaufpreise auf der Basis der Bodenrichtwerte. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte für den Boden. Sie beschreiben den relativen Bodenwert in €/m<sup>2</sup> 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.

Der zum 01.01.2024 mit 70 €/m<sup>2</sup> veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und wird als Grundlage für weitere Berechnungen genommen.

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der Bodenrichtwert für Zone 0102 Allgemeines Wohngebiet (WA) beträgt 100,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.012024. Der Bodenrichtwert ist als "bf" angegeben. Das ist der Regelfall und bedeutet erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und beitragsfrei nach Kommunalabgaberecht.

Im vorliegenden Fall wären noch folgende Kosten herauszurechnen:

- Anschluss Wasser/Abwasser
- Anschluss an das Stromnetz
- Anschluss an das Telekommunikationsnetzwerk

Aus gutachterlicher Sicht ist der zur Birkenstraße hin liegende Grundstücksteil wegen u.a. der vorhandenen Bebauung nicht abzutrennen. Der Richtwert von 100,00 €/m<sup>2</sup> entfällt somit.

Der **Bodenrichtwert** für Zone 0002 Dorfgebiet (MD) beträgt **70,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.012024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	=	lagetypisch

**Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	852 m <sup>2</sup>
Zuschnitt	=	Schmal-lang

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Folgende Umstände sind zu berücksichtigen:

- Ein nicht unerhebliches Abweichen von der Größe des Richtwertgrundstückes
- Ein nicht unerhebliches Abweichen vom Zuschnitt des Richtwertgrundstückes

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Zone 0002) (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 70,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.012024	08.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	852	× 0,95	E1
Zuschnitt	lageüblich	schmal-lang	× 0,95	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 63,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 63,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 852 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 53.676,00 € rd. <u>54.000,00 €</u>	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 insgesamt 54.000,00 €.

#### 4.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Es werden in der Summe 10% Abschlag wegen Übergröße und ungünstigem Zuschnitt in Ansatz gebracht.

#### 4.6 Sachwertermittlung

##### 4.6.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	689,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	312,76 m <sup>2</sup>	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.500,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	218.991,64 €	
Baupreisindex (BPI) 08.10.2024 (2010 = 100)	×	182,7/100	

<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	400.097,73 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	400.097,73 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	
• prozentual		87,50 %	
• Faktor	x	0,125	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	50.012,22 €	25.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>75.012,22 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>3.750,61 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>78.762,83 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>54.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>132.762,83 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,32</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>175.246,94 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.002,93 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>145.244,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>145.000,00 €</b>

#### 4.6.2 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.

##### 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.

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

##### 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 %	49,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: Wohnhaus**

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]



1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	49,0	311,15
3	730,00	51,0	372,30
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			683,45
gewogener Standard =			2,5

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 683,45 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 683,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	49,0	338,10
3	790,00	51,0	402,90
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			741,00
gewogener Standard =			2,5

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

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 741,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 741,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	683,00	281,36	89,96	614,43
Gebäudeteil 2	741,00	31,40	10,04	74,40
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>689,00</b>

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **Wohnhaus**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsvorbau mit Stufen	2.500,00 €
Eingangstreppe (Rückseite)	1.000,00 €
Summe	3.500,00 €

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**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**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (75.012,22 €)	3.750,61 €
Summe	3.750,61 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

**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 in

den letzten 15 Jahren durchgeführt wurden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das gemäß Bauschein ca. 1934 errichtete Gebäude wurde in den letzten 15 Jahren nicht wesentlich modernisiert. Der Anbau wurde 1974 errichtet und wird pauschal bewertet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Ausgehend von bis zu 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1934 = 90 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 90 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude aus der Tabelle „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine vorläufige Restnutzungsdauer von 12 Jahren. Wir haben es mit der Baualterstufe von 1930 – 1940 zu tun.

In Anbetracht des hohen Gebäudealters ist nicht nur mit Schäden an Einzelbauteilen zu rechnen, sondern auch mit Problemen bei der Durchführung baulicher Maßnahmen im Hinblick auf eine Anpassung an die heutigen Nutzungsanforderungen. Es wird eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren angesetzt.

### 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 objektspezifischer 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 (Bodewertniveaus). Im vorliegenden grenzwertigen Fall wurden die Ergebnisse der Berechnungen mit Marktsegment 2 angesetzt.

### Ermittlung des Sachwertfaktors

aus im LGMB 2023 veröffentlichter Schätzfunktion im Mittel der Marktsegmente = 1,32

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise oft nicht ausreichend berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind nach gutachterlicher Einschätzung keine sonstigen marktüblichen Zu- oder Abschläge in Ansatz zu bringen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen, und die noch nicht in den Wertermittlungsansätzen der Verfahren selbst Berücksichtigung fanden:

- a) **Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.** In vielen Fällen reicht eine prozentuale Einordnung der diesbezüglichen Wertminderungen hinsichtlich des standardbezogenen alterswertgeminderten Gebäudesachwertes anhand der ermittelten Bauschäden und des daraus abgeleiteten Renovierungsbedarf aus:

Unterhaltungsstau	Renovierungsbedarf	In Prozent	aktueller Ansatz	Unterhaltungszustand
mittlerer	mittlerer	10 – 20%	Rd. 20 %	befriedigend bis ausreichend

Im vorliegenden Falle wurde ein prozentualer Abschlag von rd. 20 % in Ansatz gebracht.

**b) Baurechtswidrige Zustände**

Sie sind im Abschnitt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als eine Art "merkantiler" Minderwert zu berücksichtigen, weil im Marktgeschehen ein für jedermann erkennbares Misstrauen mit entsprechendem Vertrauensverlust entsteht. Im vorliegenden Falle wurden pauschale Abschläge in Ansatz gebracht. Die Größenordnung der Abschläge wurde auf die sehr geringen Restnutzungsdauern abgestellt.

Tabellarische Zusammenstellung der boG	Wertbeeinflussung insg.
<b>Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf</b>	-17.002,93 €
* Schätzung ~ 20 %	
<b>Baurechtswidrige Zustände</b>	-13.000,00 €
* Schätzung ~ 15 %	
<b>Summe</b>	<b>-30.002,93 €</b>

**4.7 Überschlägige Ertragswertermittlung als Kontrollverfahren**

**4.7.1 Berechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus		Wohnung EG +OG	131,00		7,20	943,20	11.318,40
Nebengebäude		Garagen		132,00	-	100,00	1.200,00
<b>Summe</b>			<b>131,00</b>	<b>132,00</b>		<b>1.043,20</b>	<b>12.518,40</b>

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>12.518,40 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	= <b>2.503,68 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= <b>10.014,72 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,34 % von 54.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	= <b>723,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>9.291,12 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,34 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	x <b>9,301</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>86.416,71 €</b>

<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>54.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>140.416,71 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>140.416,71 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>10.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>130.416,71 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>130.000,00 €</b>

**4.7.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

**Wohnflächen**

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt in Anwendung der Sprengnetter-Umrechnungskoeffizienten auf die Bruttogeschossfläche. Hierbei kommt die Tabelle 1-2: **Wohn-/Nutzfläche / Brutto-Grundfläche zur Anwendung** (Sprengnetter, Marktdata und Praxishilfen). Die Berechnungen können geringfügig von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Rohertrag**

In der Regel ist eine wirkungsvolle Kontrolle nur durch die Durchführung eines zweiten, unabhängigen Verfahrens möglich, hier durch das Ertragswertverfahren. Hierbei reicht der Rückgriff auf die normierten, flächendeckend vorliegenden **Modellmieten** aus, die im LGMB 2023 in Tab. 4.1-2 als landesweiter Rahmen für die Zuordnung der Gemarkungen zu den Marktsegmenten abgebildet sind. Sie sind überwiegend für den direkten Vergleich der Gemarkungen untereinander anwendbar, aber auch in der zur Stützung des Sachwertes durchgeführten Ertragswertberechnung.

**Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt "**Ein- Zweifamilienhausgrundstücke**" angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Schätzfunktionen) ermittelt in Anlehnung an das entsprechende Marktsegment 2.

**Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes**

aus im LGMB 2023 veröffentlichter Schätzfunktion	=	1,84 %
Abschlag wegen zunehmendem Wirtschaftswachstum, Zentrumsnähe, großes Haus/Grundstück	-	0,5 %
	=	<b>1,34 %</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Anstehende Renovierungsarbeiten zwecks Vermietbarkeit * pauschale Schätzung	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

Der **Ertragswert** wurde überschlägig und lediglich zur groben Kontrolle ermittelt mit rd. **130.000,00 €**.

#### 4.8 Verkehrswert

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

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 55496 Argenthal, Thiergartenstraße 57

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Argenthal	2341	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Argenthal	21	26/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 mit rd.

**145.000 €**

**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.

Simmern, den 21. Oktober 2024



(Liesenfeld; ÖbuvSV)

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. Nov 2003, in Kraft getreten am 01.01.2004.

**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)

**LWG:**

Landeswassergesetz vom 14. Juli 2015 i.d. Fassung vom 08.04.2022

### 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 113736/ 2024
- [4] Tabellenhandbuch, Tillmann – Kleiber – Seitz, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen, 2. Auflage, Reguvis – Bundesanzeiger Verlag
- [5] Unglaube, Daniela: Bauschäden und Baumängel 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

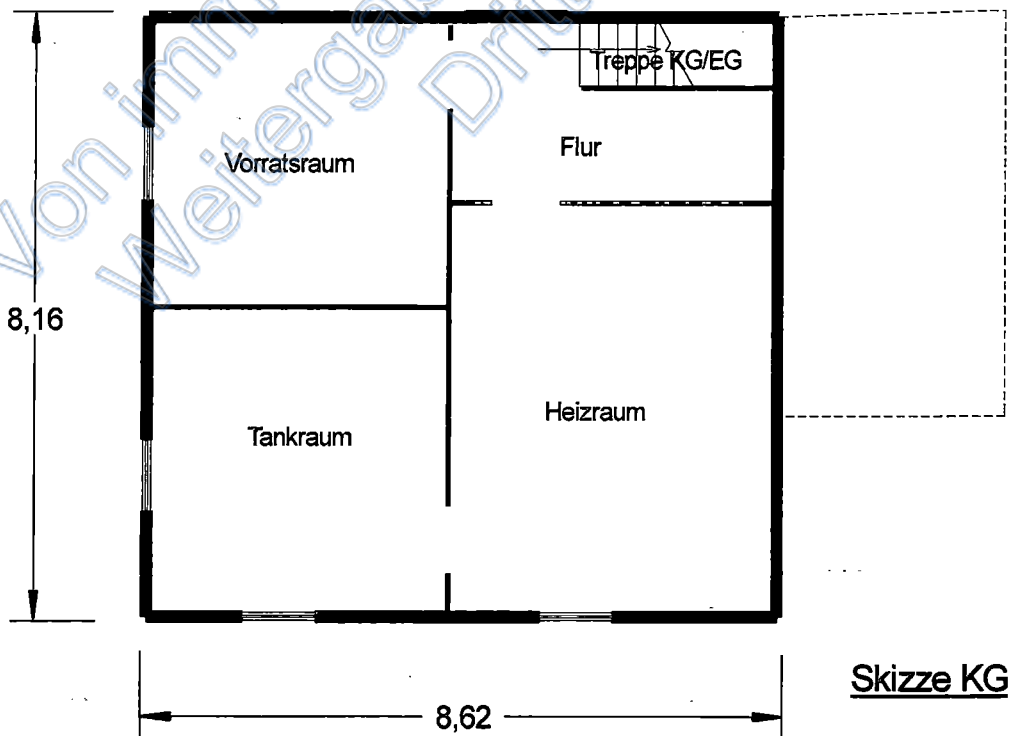
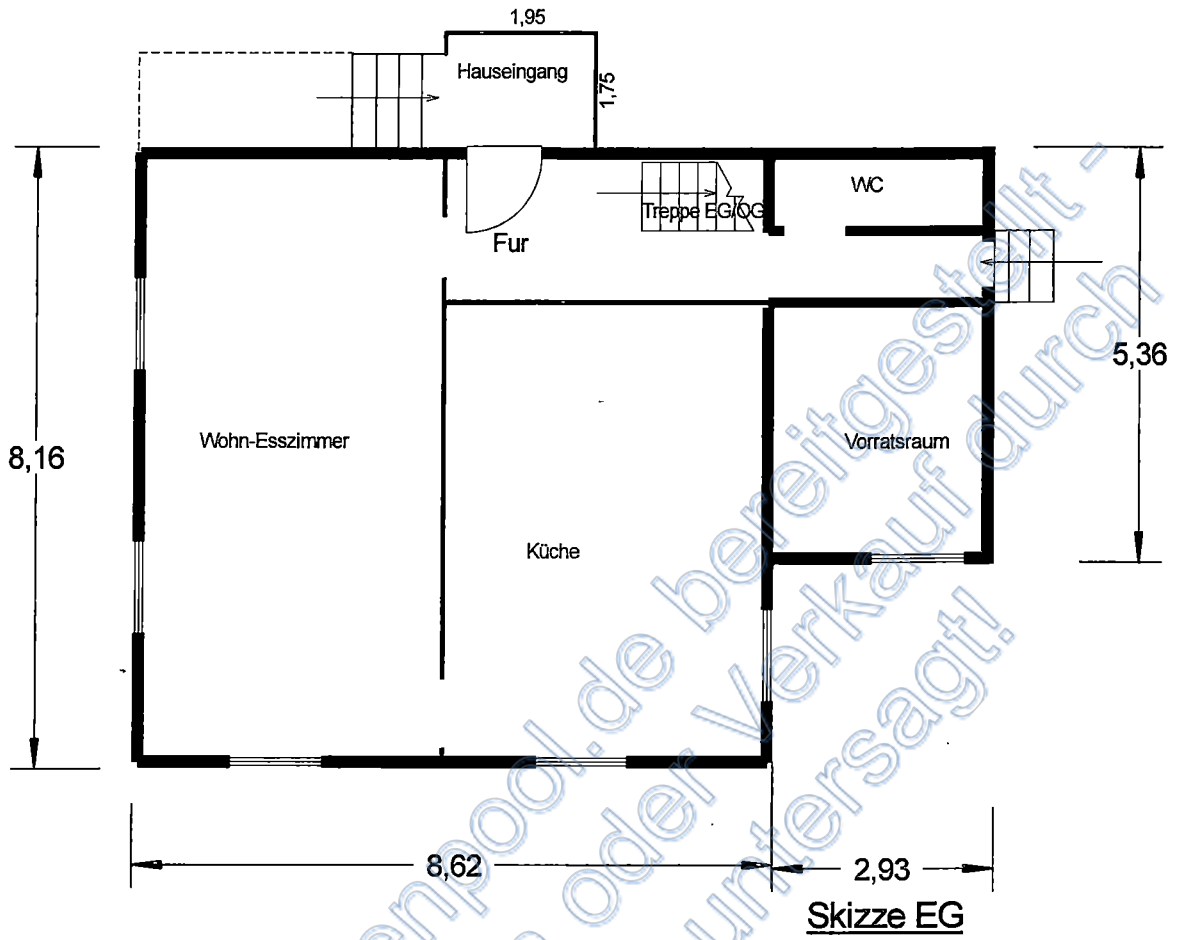
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.06.2024) erstellt.

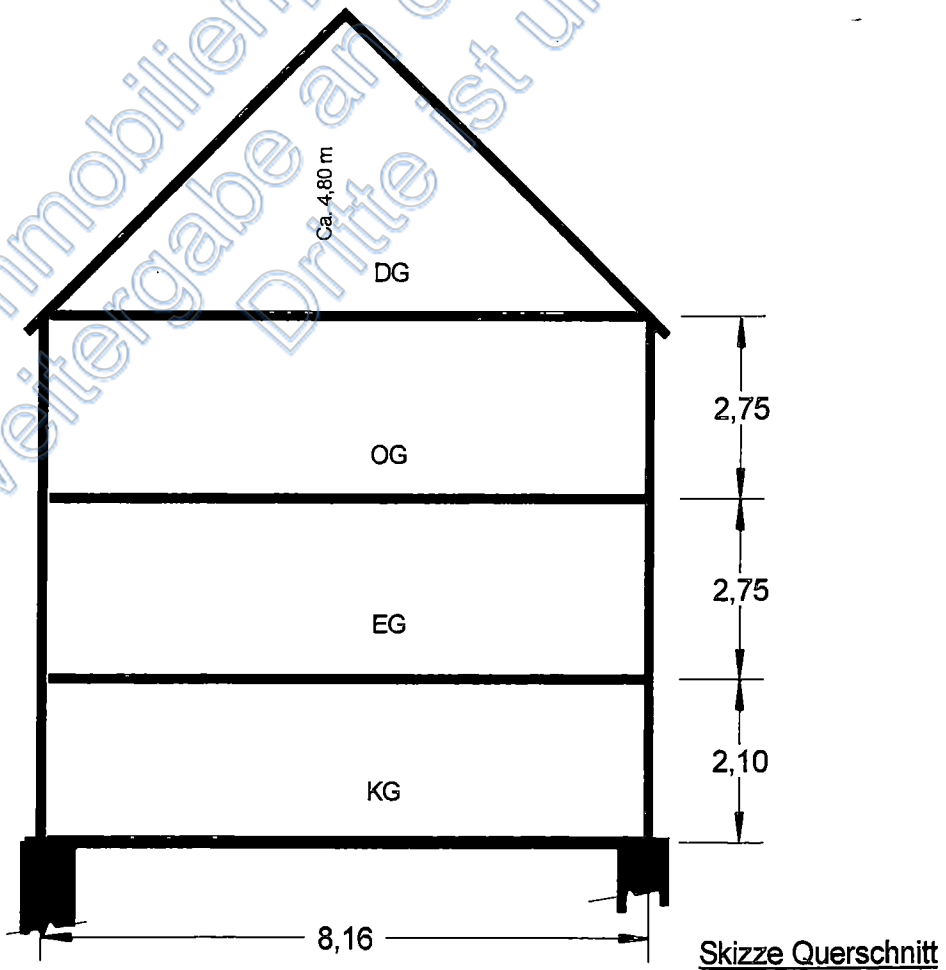
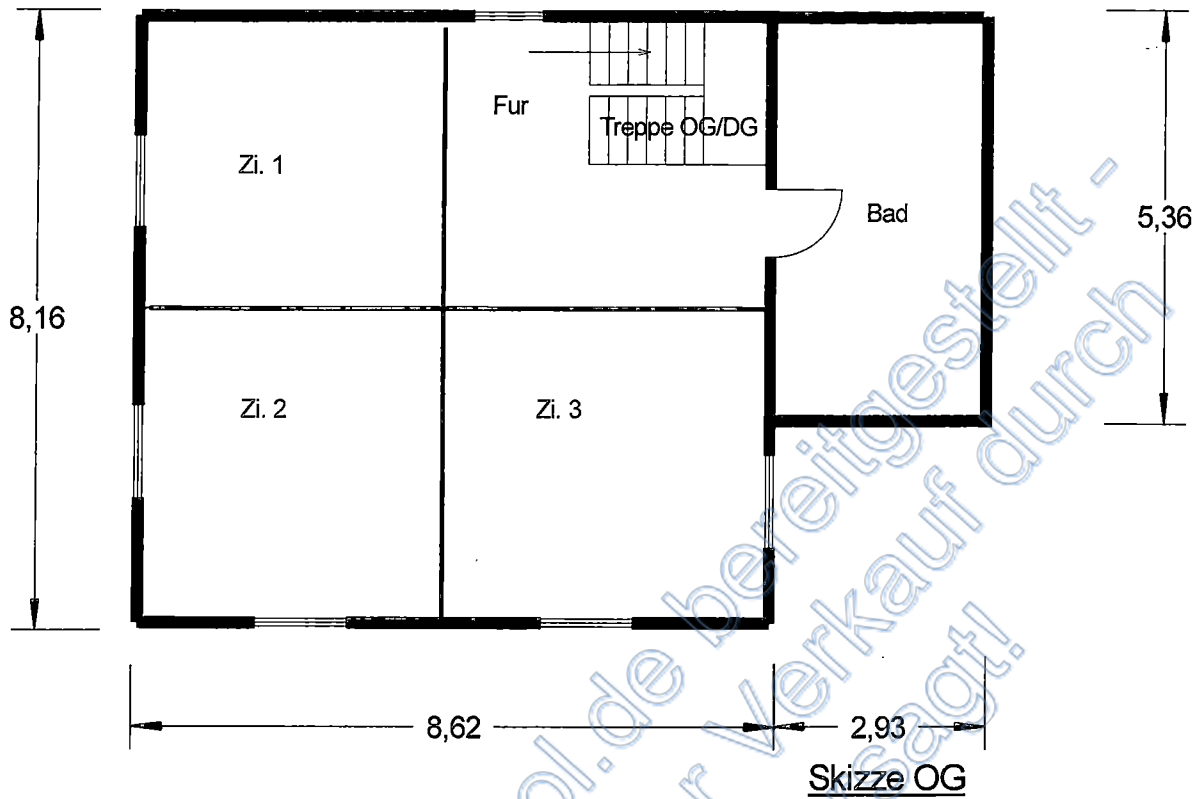


## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 02: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 03: Bauberechnungen (BGF u. WF)
- Anlage 04: Fotos

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





## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Wohnhaus mit Anbau, Thiergartenstraße 57, 55496 Argenthal

**Mieteinheit:** Wohnung EG +OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (08.10.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFIV
- lt. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Wohnung EG u. OG	1	+							131,00	1,00	131,00	131,00	W01

<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>131,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>131,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

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

Anlage: 3

## Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

**Gebäude:** Wohnhaus mit Anbau, Thiergartenstraße 57, 55496 Argenthal

**Mieteinheit:** Wohnung EG +OG

### Erläuterung

<b>W01</b>	WFL = BGF x Umrechnungskoeffizienten 0,42
------------	---

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

## Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Wohnhaus mit Anbau, Thiergartenstraße 57, 55496 Argenthal

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

fd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	8,620	8,160	a oder b	70,34				
2	OG	+	1,00	8,620	8,160	a oder b	70,34				
3	OG (Anbau)	+	1,00	5,360	2,930	a oder b	15,70				
4	EG	+	1,00	8,620	8,160	a oder b	70,34				
5	EG (Anbau)	+	1,00	5,360	2,930	a oder b	15,70				
6	KG	+	1,00	8,620	8,160	a oder b	70,34				
<b>Summe</b>							<b>312,76</b>				m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>							<b>312,76</b>				m <sup>2</sup>

# Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Garagengebäude, Thiergartenstraße 57, 55496 Argenthal

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	13,200	10,050	a oder b	132,66				
<b>Summe</b>							<b>132,66</b>				
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>							<b>132,66</b>				<b>m<sup>2</sup></b>

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

Fotodokumentation

Objekt: GU-24622

Thiergartenstr. Nr.57

55496 Argenthal

Fotoseite 1 / 6



Foto 1 WHS Straßenansicht (SW-Ansicht)  
Hauseingang



Foto 2 WHS Straßenansicht (SO Ansicht)



**Fotodokumentation**

**Objekt: GU-24622**

**Thiergartenstr. Nr.57**

**55496 Argenthal**

**Fotoseite 2 / 6**



**Foto 3** | **WHS Rückseite Hofansicht**



**Foto 4** | **Garagengebäude Straßenansicht (SO-Ansicht)**

Fotodokumentation

Objekt: GU-24622

Thiergartenstr. Nr.57

55496 Argenthal

Fotoseite 3 / 6



Foto 5 Garagengebäude Rückansicht (NW-Ansicht)



Foto 6 Heizöltanks im Wohnhaus KG

Fotodokumentation

Objekt: GU-24622

Thiergartenstr. Nr.57

55496 Argenthal

Fotoseite 4 / 6



Foto 7 | WHS Zählerschrank



Foto 8 | WHS- Zählerschrank

Fotodokumentation

Objekt: GU-24622

Thiergartenstr. Nr.57

55496 Argenthal

Fotoseite 5 / 6



Foto 9	WHS Geschosstreppe EG/OG; OG/DG Holztreppe
--------	---



Foto 10	WHS KG/EG Betontreppe
---------	-----------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-24622

Thiergartenstr. Nr.57

55496 Argenthal

Fotoseite 6 / 6



Foto 11 | WHS-Anbau Eingangstreppe



Foto 12 | WHS Teilansicht DG