

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Bewertung für das Projekt:

36 K 61/21

Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude,

Ringstraße 10;

56288 Völkenroth (Gemeinde Bell Hunsrück)



Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	
Völkenroth	1037	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Völkenroth	7	1

Eigentümer:
Eine Eigentümerin
Gem. Akte

Ersteller:

Frank Huber

Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes beläuft sich zum Stichtag 09.05.2022 auf:

259.450,00 €

Dieses Gutachten umfasst 37 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	3
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	4
OBJEKTBSCHREIBUNG	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	13
ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	13
SACHWERTVERFAHREN	16
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	
VERFAHRENSWAHL - SACHWERT	19
BODENWERTBERECHNUNG	20
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	21
SACHWERTERMITTLUNG	22
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	23
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	24
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	25
ERGEBNISSE	25
Anlagen	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE) UND UMBAUTER RAUM	26 - 27
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	28
RAHMENKARTE	29
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	30 - 31
BODENRICHTWERTKARTE	32
BILDER	33 - 37

Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 21.03.2022

Eigentümer:
Eine Eigentümerin
Gem. Akte

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

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

Tag der Ortsbesichtigung:

Montag den 09.05.2022, 16:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Eigentümer oder dessen Vertreter war nicht anwesend.
Das Gutachten wird nach dem äußeren Eindruck erstellt.
Gutachter

Wertermittlungsstichtag /

Qualitätsstichtag:

09.05.2022

Bemerkungen:

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

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

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

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

Objektbeschreibung

LAGE

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Rhein-Hunsrück-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Völklenroth (ca. 275 Einwohner)
Verkehrsanbindung:	
Nächstgelegene größere Orte:	Kastellaun (ca. 7 km) Simmern (ca. 20 km) Bad Kreuznach (ca. 60 km), Koblenz (ca. 60 km),
Verbandsgemeinde:	Kastellaun
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 85 km)
Bundesstrassen:	B 327
Autobahnzufahrt:	A 61 (ca. 22 km AS Emmelshausen) A 61 (ca. 30 km AS Rheinböllen)
Bahnhof:	Emmelshausen
Flughafen:	Hahn (ca. 20 km) und Frankfurt (ca. 115 km)
Innerörtliche Lage:	Alterer Dorfkern Öffentliche Verkehrsmittel (event. Schulbus) und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Dorf nicht vorhanden Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Kastellaun und Simmern ausreichend vorhanden Örtliches Angebot an Kindergarten ist in Bell (Nachbarort) vorhanden. Grundschule in Kastellaun und weiterführende Schulen in Sohren, Boppard, Kirchberg, Simmern. Angebot an Freizeiteinrichtungen ist mäßig vorhanden
Wohnlage:	durchschnittliche, ländliche Wohnlage
Qualität/Quantität und Nutzung der Umgebungsbebauung	Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung; teilweise auch landwirtschaftliche Nutzung. Nutzung in der Gestalt eines allgemeinen Wohngebietes. Höhe der Bebauung: 1- 2 geschossig.

TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:	relativ freistehendes Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude (Stallung) Augenscheinlich nicht unterkellert. Zugang von der Strasse zum EG ohne Stufen. Relativ Niveaugleich zur Straße
Immissionen:	Das Bewertungsobjekt liegt am / Rand der An- und Abflugrouten des Flugplatzes Frankfurt – Hahn. Je nach Tageszeit, Wetter und Windrichtung sind event. Belästigungen möglich / erheblich störend. Sonst wurden bei der Ortsbegehung keine wertbeeinflussenden Faktoren festgestellt.
Altlasten:	Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG (01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der Regelung des AbfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399). Gemäß Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz vom 01.04.2022 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.
Gestalt und Form:	Laufänge des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzung: ca. 27,00m mittlere Tiefe des Grundstückes: ca. 45,00m grob rechteckige, bis unregelmäßige, nicht winklige Grundstücksform Das Grundstück hat leichte Hanglage
Grundstücksgröße:	Flur 7, Flurstück 1, mit 1223 m ² , Gebäude- und Freifläche
Baugrund, Grundwasser:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

ERSCHLIEßUNG

Straßenart:	Ausgebaute Wohnstraße;
Straßenausbau:	voll ausgebaute, geteerte Straße, neueren Datums. Auf der Seite des Objektes ist ein gepflasterter Gehweg vorhanden.
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft ist das Objekt angeschlossen an: Wasser; (Rhein-Hunsrück-Wasser) Strom, (Westnetz) Erdgas, (Westnetz) TV – Empfang über SAT möglich
Entsorgung:	ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Kastellaun vorhanden (Trennsystem).
Grenzverhältnisse:	die Parzelle 1 grenzt im Nordwesten und im Südosten an bebaute Nachbarparzellen, im Nordosten an einen Graben und im Südwesten an die Erschließungsstraße (Ringstraße).
Bemerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Völkenroth Blatt 1037 wurde mit Abdruck vom 29.10.2021 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

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

Gem. Beschluss vom 21.03.2022
Zwangsversteigerungsvermerk;

Diesem Vermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

BEMERKUNG

Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduktion des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietverbindungen, sowie Pacht- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Ihm sind auch keine unsichtbaren bzw. nicht offensichtliche Baumängel und -schäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Schadstofffreiheit wurde nicht geprüft.

Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 30.03.2022 eingesehen.
Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Kastellaun vom 12.04.2022 liegt **kein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Festsetzung / Ausweisung im Flächennutzungsplan:
M = gemischte Baufläche

Die Bebaubarkeit richtet sich nach §34 BauGB.

BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.
Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Kastellaun vom 12.04.2022 ist das Bewertungsgrundstück bis auf nachfolgenden Hinweis, Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Die VG Kastellaun weist darauf hin, dass für den Ausbau der Ringstraße weitere Ausbaubeiträge von ca. 2.300,-€ anfallen.

Dies wird in der Sachwertermittlung entsprechend gewürdigt.

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

DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 1) ist zur Zeit mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude (Scheune) bebaut.

(siehe Sachwertberechnung).

Baubeschreibung

VORBEMERKUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

GESAMTBEURTEILUNG

Das Objekt konnte nur durch eine äußere Inaugenscheinnahme begutachtet werden, da die Eigentümer oder dessen Vertreter trotz Terminladungen nicht den Zutritt in das Gebäude ermöglichten. Dieser Umstand wird in der Sachwertermittlung mit einem Risikoabschlag von ca. - 25% der anteiligen Ausbaurkosten gewürdigt.

Für das zu bewertende Objekt wird ein mittlerer (durchschnittlicher) Ausbau- und Unterhaltungszustand ohne wesentliche Besonderheiten angenommen.

Das Gebäude ist augenscheinlich in Massivbauweise bzw. Fachwerkbauweise ohne Keller ausgeführt.

Die Anlage ist Außen in einem Renovierungsbaujahrbedingtem, recht gutem, Unterhaltungszustand. (Entstehungsbaujahr geschätzt um / vor 1900, Renovierungsbaujahr augenscheinlich ca. 2010 / 2015.

Augenscheinlich wurde das Wohnhaus im Zuge der Renovierungs- / Sanierungsarbeiten erweitert. Auf Anfrage bei der Kreisverwaltung Rhein – Hunsrück (Herr Klingels), konnten für die Sanierung leider keine Bauunterlagen gefunden werden.

Der SV setzt dennoch die Legalität der Sanierung und Erweiterung des Wohngebäudes voraus.

Es zeigt äußerlich kaum Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen

Das Gebäude scheint derzeit nicht bewohnt zu sein, macht aber dennoch einen guten und bewohnbaren Eindruck

Die PKW Stellplätze vor der Garage und im Hof sind befestigt und gepflastert.

Die Außenanlage und Gartenanlage befinden sich in einer guten Qualität.

Hinweis: Event. Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Gebäudebeschreibung (Wohngebäude):

Art des Gebäudes:	2 geschossiges, Wohnhaus Augenscheinlich ohne Keller und mit ausgebautem Spitzboden, relativ freistehend
Baujahr:	Entstehungsbaujahr geschätzt um / vor 1900. Angenommenes Sanierungsbaujahr inkl. Erweiterung ca. 2010
Art der Nutzung:	EG: Wohnnutzung OG: Wohnnutzung Speicher: augenscheinlich ausgebaut

Ausführung des Wohngebäudes

Gründungsart:	Streifenfundament
Geschosswände:	Massiv; Mauerwerk bzw. Fachwerk
Innenwände:	konnte nicht eingesehen werden
Geschossdecken:	Über EG / OG: konnte nicht eingesehen werden Über DG: Decke / Dachschräge im Spitzboden: Holzkonstruktion
Fußböden:	konnte nicht eingesehen werden
Dach:	Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion. Dacheindeckung mit Trapez – Zinkblech (aus dem Renovierungsbaujahr) Inkl. Giebelverkleidung
Fenster & Haustür:	meist braune Kunststofffenster mit Sprossen, mit Isolierverglasung aus dem Renovierungsbaujahr; ohne Rollläden. Im Spitzboden 2 Dachflächenfenster und ein Giebelfenster.
Fassade:	teils Verputzt, mit hellem Anstrich; teils mit Holzverschalung (hell)
Treppen:	konnte nicht eingesehen werden
Innentüren:	konnte nicht eingesehen werden

Innenwandbekleidung
der Nassräume:

konnte nicht eingesehen werden

Haustechnik:

konnte nicht eingesehen werden

Schornstein: 2 Stück

Elektroanlagen:

konnte nicht eingesehen werden

Besonderes:

- Solarthermie (ca. 4 m²)

Außenanlagen:

- Zuweg, Stellplätze und Hof gepflastert
- Einfriedungen
- Recht hochwertige Zaun- und Toranlage als Hofabgrenzung
- Gartenanlage in recht guter Qualität
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten

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

- Es besteht augenscheinlich und äußerlich kaum Unterhaltungsstau, Reparaturstau und Restfertigstellungsbedarf.
- Wirtschaftliche und energetische Nachrüst Anforderung an Wände / Fenster / oberste Decken gem. EnEV
- Eine Dachdämmung, oder eine Dämmung der obersten Geschossdecke ist zu prüfen (konnte nicht eingesehen werden).

Die oben aufgeführten Schäden und Rückstände müssen beseitigt werden, damit das Gebäude den Anforderungen an aktuelle und moderne Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst wird. Ob ein neuer Eigentümer alle Arbeiten tatsächlich durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten eines Erwerbers abhängig.

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er beseitigt, bzw. mit welchen wesentlichen Ausstattungsmerkmalen ein neuer Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchführen wird, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Ich halte einen Ansatz von 5.000 EUR für angemessen. (siehe Sachwertberechnung) In diesem Ansatz sind die Kosten für die wesentlichen Maßnahmen erfasst.

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

Weitere Untersuchungen

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

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

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

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau / Sanierung oder Verkauf / Vermietung zu beachten sind.

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

Ein Energiepass (EnEV) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter nicht vorgelegt werden. Die energetischen Eigenschaften entsprechen etwa dem Renovierungs- / Modernisierungsbaujahr von 2010.

Allgemeine Begriffserläuterungen zu der Wertermittlung (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Ertragswertverfahren

In den §§ 17-19 ImmoWertV ist das Ertragswertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen;

bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

Restnutzungsdauer

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

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den Landesgrundstücksmarkbericht für Rheinland-Pfalz und die Marktkennntnis des Sachverständigen.

Danach wird der Liegenschaftszins für das zu bewertende Objekt mit 3,5 % bewertet.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter diesem Punkt versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können, weil sie jeweils in individueller Höhe des Kaufpreises beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Wertbeeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze, z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhöhten Räumen oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses, d.h. vorläufigen Ertragswert, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

Nachhaltig erzielbare Miete

Zu unterscheiden sind:

- Marktmiete - Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden.
- Ortsübliche Vergleichsmiete – bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Nachhaltig erzielbare Miete - auf die Zukunft orientierter Reinertrag

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertmodell der ImmoWertermittlungsverordnung

In den §§ 21-23 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

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

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen,

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere Bauteile, Normgebäude

Ermittelt man den Gebäuderauminhalt, so werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. In dieser Wertermittlung wird das Gebäude ohne diese Bauteile „Normgebäude“ genannt. Diese nicht erfassten Gebäudeteile beinhalten Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, des Öfteren auch Balkone.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist aus diesem Grund zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge als Zeitwerte besonders zu berücksichtigen –daher der Name besondere Bauteile-.

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und idR fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und somit bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus. Falls sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden befinden, redet man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. 42,5 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,425 führt.

§ 22 (2) ImmoWertV – Baunebenkosten

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

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

§ 6 (6) ImmoWertV – Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Außenanlagen

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände

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

Grundstücksspezifische Eigenschaften, wie Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche

(Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen. Werteeinflüsse diesbezüglich sind deshalb entweder
Durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze –im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen- oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse, z.B. des vorläufigen Sachwertes, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

§ 14(ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren

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

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

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

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

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

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Gegliedert wird er nach Objektarten, da er für Einfamilienwohnhaus-Grundstücke anders ist als für Geschäftsgrundstücke, Regionen –wirtschaftsstarken mit hohem Bodenwertniveau oder wirtschaftsschwachen- durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Der örtliche Grundstücksmarkt empfiehlt die Sachwert-Marktanpassung nach dem Grundstücksmarktbericht bzw. nach Sprengnetter (Tab. 14).

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz und die Marktkennntnis des Sachverständigen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. mit gleichem Bodenwertniveau, rund 36% unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes, d.h. des Herstellungskostenorientiert berechneten Sachwertes.

Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes, der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte von Völkeroth zeigt zum 04.04.2022 in der Richtwertzone 0001 einen Bodenrichtwert von 40,00 €/m².

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone 0001:

Baufläche, Dorfgebiet, offene Bauweise, 1000 m² Grundstücksgröße.

Das zu bewertende Grundstück entspricht etwa der Bodenrichtwertzone.

Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der Bodenwertberechnung nicht notwendig.

Verfahrenswahl - Sachwert

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

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Garage und Scheune bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein.

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

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

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

Bodenwertberechnung

Flurstück: 1

Gebäude- und Freifläche

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:

1.223,00 m²

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

40,00 €/m²

Grundstücksgröße Hinterland:

0,00 m²

Bodenwert Hinterland:

0,00 €/m²

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	0%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	-2% Flugplatz Hahn
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%

Summe -2%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

40,00 €/m² x 98% Bodenwert 39,20 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland:	1.223,00 m ²	x	39,20 €/m ²	47.941,60 €
Hinterland:	0,00 m ²	x	0,00 €/m ²	0,00 €

Gesamtbodenwert 47.941,60 €

Berücksichtigung der Erschließungssituation

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

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

47.941,60 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

1.223,00 m²

39,20 €/m²

Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: 1

Gebäude- und Freifläche

Entstehungsbaujahr: um 1900

Modernisiert ca. 2010 / 2015

Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer

70 Jahre

fiktives Gebäudebaujahr (nach Modernisierung)

ca.

2010

Bewertungsjahr

2022

Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad
und technischer und wirtschaftlicher Zustand

2

0 Jahre

Berechnung:

Fiktives Gebäudealter

12 Jahre

Fiktive Restnutzungsdauer

58 Jahre

Alterwertminderung lineare

17,14 %

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

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standardstufe	1	60 Jahre
Standardstufe	2	65 Jahre
Standardstufe	3	70 Jahre
Standardstufe	4	75 Jahre
Standardstufe	5	80 Jahre

Mehrfamilienhäuser	70 Jahre +/- 10
Wohnhäuser und Mischnutzung	70 Jahre +/- 10
Geschäftshäuser	60 Jahre +/- 10
Bürogebäude; Veranstaltungsgebäude	40 Jahre +/- 10
Kindergärten, Schulen	50 Jahre +/- 10
Einzelgaragen	60 Jahre +/- 10

Sachwertberechnung für:

Flurstück: 1 Gebäude- und Freifläche

Ermittlung des Herstellungswertes

Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK 2010	Gesamtkosten
Gebäude	315,00 m ²	907,00 €/m ²	285.705,00 €
Garage	40,00 m ²	485,00 €/m ²	19.400,00 €
Scheune	72,00 m ²	270,00 €/m ²	19.440,00 €

Herstellungswert gem. NHK 2010 324.545,00 €

Anpassung der NHK 2010 auf 2022 gem. Baupreisindex IV/ 2021 1,425

Herstellungswert inkl. Baupreisindex 462.476,63 €

Wertminderung wegen Alters

gem. Wertminderungsberechnung 17,14% - 79.281,71 €

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

Bezeichnung:			
Solarthermie	5.000,00 €		
	- €		
Gesamt	5.000,00 €		5.000,00 €

Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen

Bezeichnung:			
keine	- €		
	- €		
Gesamt	- €		- €

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

Bezeichnung:			
8% für gute Qualität vom Herstellungswert	36.998,13 €		
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)	- €		
Gesamt	36.998,13 €		36.998,13 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung) 47.941,60 €

Sachwert des bebauten Grundstücks: 473.134,65 €
ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussenden Umständen)

Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2017) 0,64
einschließlich regionaler Anpassung

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks: 302.806,17 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)

für Größe	0%		
für Grundrißart	0%		
für Ausbauverhältnisse	0%		
für Immissionen	-2% Flughafen Hahn		
für Himmelsrichtung	0%		
energetische Eigenschaften	0%		
Summe	-2%	-2%	- 6.056,12 €

Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderung

Bezeichnung			
gem. Aufstellung	5.000,00 €		
	- €		
Gesamt	5.000,00 €	-	5.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:

Bezeichnung			
Fällige Ausbaubeiträge VG Kastellaun	2.300,00 €		
Risikoabschlag, da nur Außere inagenscheinnahme möglich			
ca. 25% vom anteiligen Ausbau	30.000,00 €		
Gesamt	32.300,00 €	-	32.300,00 €

Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt: 259.450,05 €

Ertragswertberechnung

Flurstück: 1

Gebäude- und Freifläche

Ermittlung des Rohertrags

Mieteinheiten / Bezeichnung	Fläche	Miete/Monat	Jahresmiete
Wohnfläche ca.	220,00 m ²	5,50 €/m ²	14.520,00 €
Wohnfläche	0,00 m ²	0,00 €/m ²	- €
Wohnfläche	0,00 m ²	0,00 €/m ²	- €
Wohnfläche	0,00 m ²	0,00 €/m ²	- €
Wohnfläche	0,00 m ²	0,00 €/m ²	- €
	Stk		
Stellplätze	2,00 stk	10,00 €/stk	240,00 €
Garagen / Scheune	2,00 stk	30,00 €/stk	720,00 €
sonstige Erträge			- €
Jahresrohertrag			15.480,00 €

Bewirtschaftungskosten für

Instandhaltung			€/Jahr	
Wohnfläche	220,00 m ²	x	12,00 €/m ²	2.640,00 €
Wohnfläche	0,00 m ²	x	0,00 €/m ²	- €
Garagen	2 Ga	x	85,00 €/Ga	170,00 €
Verwaltungskosten				
Wohngebäude	1 WE	x	300,00 €/WE	300,00 €
Wohngebäude	0 WE	x	0,00 €/WE	- €
Garagen / Sche	2 Ga	x	39,00 €/Ga	78,00 €
Mietausfallwagnis	3% von	15.480,00 €		464,40 €
somit rund	23,6%		jährliche Bewirtschaftungskosten	3.652,40 €

jährlicher Reinertrag 11.827,60 €

Bodenwertverzinsung

Bodenwert gem. Berechnung	47.941,60 €	erschließungsbeitragsfrei	
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)	3,50%		
abzüglich Bodenertragsanteil			1.677,96 €
jährlicher Reinertrag des Gebäudes			10.149,64 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszins	3,50%		
Restnutzungsdauer	58 Jahre		
Vervielfältiger:	24,686	x	10.149,64 €
			250.558,403 €

zuzügliche Bodenwert (aus Bodenwertberechnung) 47.941,60 €

Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände: gem. Sachwerterm. - 32.300,00 €
 Baumängel und - Schäden (s. Sachwert) - 5.000,00 €

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt: 261.200,00 €

Ableitung des Verkehrswerts

Wertansätze

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

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

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

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

Kleiber schreibt hierzu:¹

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

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

¹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

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

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Sachwertgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Sachwert. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, Montag dem 09. Mai 2022 für korrekt angemessen:

Verkehrswert Flurstücknummer 1

259.450,00 €

(in Worten: zweihundertneunundfünfzigtausendvierhundertfünfzig Euro)

Schlussklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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

Volxheim, Donnerstag den 26. Mai 2022

Der Sachverständige

Frank Huber



Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)

Gebäude: Ringstraße 10; 556288 Völkentroth

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude

	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)
EG	13,00	x	10,00	=	130,00 m ²
abzügl.	-2,50	x	2,00	=	-5,00 m ²
OG	13,00	x	10,00	=	130,00 m ²
abzügl.	-2,50	x	2,00	=	-5,00 m ²
DG	13,00	x	5,00	=	65,00 m ²
abzügl. Trempel 8 m - 2 x 1,50 m					

Summe Hauptgebäude

315,00 m²

II Nebengebäude

	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)
Garage	4,00	x	10,00	=	40,00 m ²
Scheune	12,00	x	6,00	=	72,00 m ²

Summe Nebengebäude

112,00 m²

Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude

427,00 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

BGF	427,00 m ²
Grundstückgröße	1.223,00 m ²

Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ) 0,35

Aufgestellt:

Volxheim den 21.05.2022

Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums

Gebäude: Ringstraße 10; 556288 Völkentroth

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	x	(Höhe)	=	(Gesamt)
					i.M.		
EG	13,00	x	10,00	x	2,50	=	325,00 m ³
abzügl.	-2,50	x	2,00	x	2,50	=	-12,50 m ³
OG	13,00	x	10,00	x	2,50	=	325,00 m ³
abzügl.	-2,50	x	2,00	x	2,50	=	-12,50 m ³
DG	13,00	x	8,00	x	2,00	=	208,00 m ³
H i.M. Ca. 4,00 / 2							

Summe Hauptgebäude 833,00 m³

II Nebengebäude	(Länge)		(Breite)		(Höhe)		(Gesamt)
					i.M.		
Garage	4,00	x	10,00	x	3,00	=	120,00 m ³
Scheune	12,00	x	6,00	x	3,00	=	216,00 m ³
Dach	12,00	x	6,00	x	1,50	=	108,00 m ³
H i.M. 3,00 / 2							

Summe Nebengebäude 444,00 m³

Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude 1.277,00 m³

Aufgestellt:

Volxheim den 21.05.2022

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards

Flurstück:

1

Gebäude- und Freifläche

Standard-Merkmale	1	2	3	4	5	Wägungsanteil	Zwischen-ergebnisse für gewogenen Kostenkennw.
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglatzrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Blumen-Schindeln, oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zweischaliges Mauerwerk; z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk; z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung ca. nach 2005	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung, Erker etc.) Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/Boxblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%	
Wichtung			1				212
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfach Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zink; Dachdämmung ca. nach 1995	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Enddeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach, aufwendig begiederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-, Dachkonstruktionen, Rinnengründe, Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	
Wichtung			1				138
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden manuell; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas; aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.) höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenflügel, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schallschutz und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	
Wichtung			1				101
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massiver tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandtafelungen (Holzpaneel), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien), Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung raumhohe, aufwendige Türelemente	11%	
Wichtung		0,5	0,5				95
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung; Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecke mit Füllung; Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecke mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Harfenbreite, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel, Kassetten); gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppeanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall-, oder Hartholztreppeanlagen mit hochwertigem Geländer	11%	
Wichtung		0,5	0,5				95
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden, auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	
Wichtung			1				46
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbanstrich; einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste WC; Wand und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tw. 2 Waschbecken, tw. Badel / Unnat; Gäste WC; bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste - WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten, (oberflächenstrukturiert Einzel- und Flächendekors)	9%	
Wichtung			1				83
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung vor ca. 1995	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren, für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	9%	
Wichtung			1				83
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI-Schalter; Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System	6%	
Wichtung			1				55
Kostenkennwerte Gebäudeart:	720 €/m²	800 €/m²	920 €/m²	1105 €/m²	1385 €/m²	100%	
1.31							

Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert: 907 €/m²

Ergebnis: (gewogener) Standard: 2,9



Straßenansicht von Süden



Nebengebäude



Garage



Ansicht von Südwest



Grenzsituation – Glasfaseranschluss



Zufahrt zu hinterem Grundstücksbereich

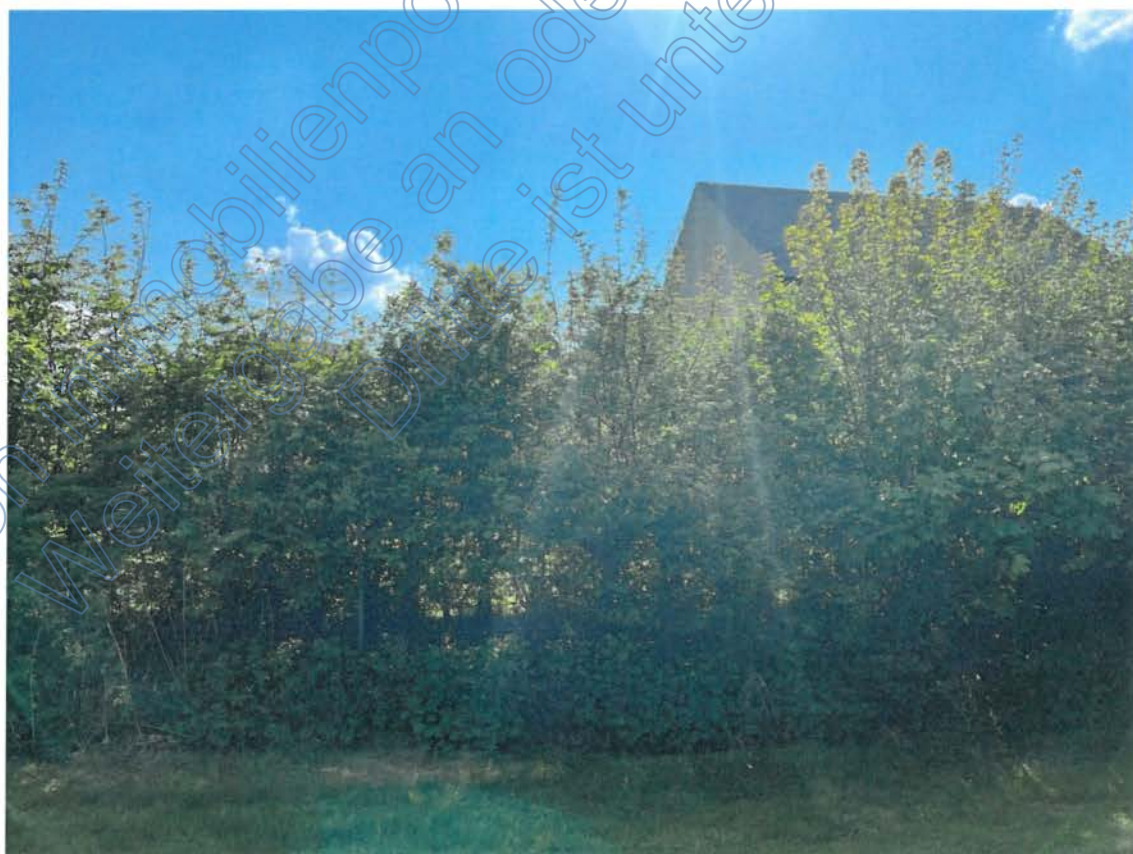


Garten





Garten



Hecke an der Nordgrenze

Bewertung für das Projekt:

36 K 61/21

Landwirtschaftliche Grünfläche

Unten im Weimerst;

56288 Völkenroth (Gemeinde Bell Hunsrück)



Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	
Völkenroth	1037	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Völkenroth	21	13/1

Eigentümer:
Eine Eigentümerin (gem. Akte)

Ersteller:

Frank Huber

Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes beläuft sich zum Stichtag 01.12.2022 auf:

7.450,00 €

Dieses Gutachten umfasst 19 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	3
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	4
OBJEKTBSCHREIBUNG	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
BODENWERTERMITTLUNG	10
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	
BODENWERTBERECHNUNG	11
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	12
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	13
ERGEBNISSE	13
 Anlagen	
RAHMENKARTE	14
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	15 - 16
BODENRICHTWERTKARTE	17
BILDER	18 - 19

Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 07.09.2022

Eigentümer:
Eine Eigentümerin (gem. Akte)

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

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

Tag der Ortsbesichtigung:

Donnerstag den 01.12.2022, 15:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Eigentümer oder dessen Vertreter war nicht anwesend.
Das Gutachten wird nach dem äußeren Eindruck erstellt.
Gutachter

Wertermittlungssichttag /
Qualitätssichttag:

01.12.2022

Bemerkungen:

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

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

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

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

Objektbeschreibung

LAGE

Bundesland: Rheinland-Pfalz
Kreis: Rhein-Hunsrück-Kreis
Ort und Einwohnerzahl: Völkeroth (ca. 275 Einwohner)

Verkehrsanbindung:

Nächstgelegene
größere Orte:

Kastellaun (ca. 7 km)
Simmern (ca. 20 km)
Bad Kreuznach (ca. 60 km),
Koblenz (ca. 60 km)

Verbandsgemeinde:

Kastellaun

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 85 km)

Bundesstrassen:

B 327

Autobahnzufahrt:

A 61 (ca. 22 km AS Emmelshausen)
A 61 (ca. 30 km AS Rheinböllen)

Bahnhof:

Emmelshausen

Flughafen:

Hahn (ca. 20 km) und Frankfurt (ca. 115 km)

Innerörtliche Lage:

in Dorfnähe

Öffentliche Verkehrsmittel (event. Schulbus) und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Dorf nicht vorhanden

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Kastellaun und Simmern ausreichend vorhanden

Örtliches Angebot an Kindergarten ist in Bell (Nachbarort) vorhanden.

Grundschule in Kastellaun
und weiterführende Schulen in Sohren, Boppard, Kirchberg, Simmern.

Angebot an Freizeiteinrichtungen ist mäßig vorhanden

Wohnlage:
der Umgebungsbebauung

keine, landwirtschaftliche Nutzung.

TOPOGRAPHIE

Nutzungsart:	landwirtschaftliche Grünfläche, teils mit etwas Gehölz / Gestrüpp (Hutung), ohne wesentlichen landwirtschaftlichen Ertrag. Relativ Eben
Immissionen:	Das Bewertungsobjekt liegt am / Rand der An- und Abflugrouten des Flugplatzes Frankfurt-Hahn. Je nach Tageszeit, Wetter und Windrichtung sind event. Belästigungen möglich / erheblich störend. Sonst wurden bei der Ortsbegehung keine wertbeeinflussenden Faktoren festgestellt.
Altlasten:	Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG (01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der Regelung des AbfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399). Gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz vom 21.09.2022 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.
Gestalt und Form:	Laufänge des Grundstückes entlang der Wegebegrenzung: ca. 140,00m mittlere Tiefe des Grundstückes: ca. 60,00m grob dreieckige Grundstücksform Das Grundstück ist leicht abfallend zum Weg
Grundstücksgröße:	Flur 21, Flurstück 13/1, mit 8.276 m ² , Grünland

ERSCHLIEßUNG

Straßenart: landwirtschaftliche Wege

Straßenausbau: befestigt.

Anschluss an Versorgung: keine

Entsorgung: keine

Grenzverhältnisse: die Parzelle 13/1 grenzt im Nordwesten und Südwesten an landwirtschaftliche Wege, im Nordosten und Südosten an landwirtschaftliche Nachbarparzellen.

Bemerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Völklenroth Blatt 1037 wurde mit Abdruck vom 29.10.2021 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

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

Gem. Beschluss vom 07.09.2022

Zwangsversteigerungsvermerk;

Diesem Vermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

BEMERKUNG

Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduktion des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietverbindungen, sowie Pacht- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Ihm sind auch keine unsichtbaren bzw. nicht offensichtliche Baumängel und -schäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Schadstofffreiheit wurde nicht geprüft.

Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 21.09.2022 eingesehen.
Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Kastellaun vom 30.09.2022 liegt **kein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Festsetzung / Ausweisung im Flächennutzungsplan:
FME Offenland

BAUORDNUNGSRECHT

Unbebaut.

ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: landwirtschaftliche Grünfläche ohne wesentliche Nutzung

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der VG Kastellaun vom 30.09.2022 ist das Bewertungsgrundstück Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.

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

DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 13/1) wird zur Zeit als Grünfläche mit kleinerem Anteil an Gestrüpp / Gehölz genutzt. Das Grundstück ist unbebaut

(siehe Bodenwertberechnung).

Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke oder landwirtschaftliche Flächen mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes, der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte von Völkeroth zeigt zum 29.12.2022 einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Grünflächen von 0,90 €/m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht der Bodenrichtwertzone.

Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der Bodenwertberechnung nicht notwendig.

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

Bodenwertberechnung

Flurstück: 13/1

Gebäude- und Freifläche

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:

m²

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

0,00 €/m²

Grundstücksgröße Grünland:

8.276,00 m²

Bodenwert Grünland:

0,90 €/m²

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	0%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	0%
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%
Summe	0%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

0,00 €/m²

x

100%

Bodenwert

0,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland:	0,00 m ²	x	0,00 €/m ²	0,00 €
Hinterland:	8.276,00 m ²	x	0,90 €/m ²	7.448,40 €

Gesamtbodenwert

7.448,40 €

Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland

0,00 €

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland

0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

7.448,40 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

8.276,00 m²

0,90 €/m²

Ableitung des Verkehrswerts

Wertansätze

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

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

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

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

Kleiber schreibt hierzu:¹

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

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

¹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

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

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Sachwertgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Sachwert. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 01. Dezember 2022 für korrekt angemessen:

Verkehrswert Flurstücknummer 13/1

7.450,00,00 €

(in Worten: siebentausendvierhundertfünfzig Euro)

Schlussklärung

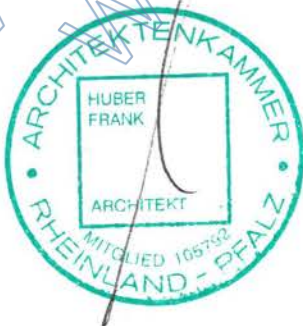
Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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

Volxheim, Mittwoch den 11. Januar 2023

Der Sachverständige

Frank Huber





Ansicht von Nordwest



Ansicht von Südwest



Randeingrünung - Ansicht von Südost



Randbepflanzung Ansicht von Osten