

Kein Original  
Gutachten!

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

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



Öffentlich bestellter und ver-  
eidigter Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden

Sachverständiger für Bewer-  
tungen von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Ermittlung von Mieten und  
Pachten

Dipl.-Ing. (FH)

**Heinrich Bensheimer**  
Architekt BDB

Weinstraße 10

55545 Bad Kreuznach

Telefon 0671-68427

Telefax 0671-69049

heinrich.bensheimer@t-online.de

18.10.2024

GA.: 2195/24

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

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

55543 Bad Kreuznach

## Gutachten

**über den Verkehrswert (nach ImmoWertV 2021) des mit  
einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grund-  
stücks Bachstraße 47 in 55627 Merxheim.**

### Allgemeine Angaben:

Aktenzeichen: Amtsgericht Bad Kreuznach  
**36 K 81/23**

Gemeinde/Gemarkung: 55627 Merxheim

Flur/Flurstück: Flur: 74, Flurstück: 162

Amtsgericht/Grundbuch: Amtsgericht Bad Sobernheim  
Grundbuch von Merxheim, Blatt 3390

### Verkehrswert

**81.000,00 Euro**  
=====

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 07.10.2024

Ortsbesichtigung: 07.19.2024



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus insgesamt 22 Seiten, mit 17 Stck. Lichtbilder  
amtl. Lageplan, Bodenrichtwertkarte, Bauskizzen.  
Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Nahe, BLZ.: 560 501 80, Kto.-Nr.: 18069  
IBAN-Nr. DE 59 5605 0180 0000 018069, BIC-Nr. MALADE51KRE  
USt-IdNr.: DE148097087

**1 Allgemeine Angaben**

- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Auftrag, Anlass und Verwendungszweck des Gutachtens
- 1.3 Aktenzeichen
- 1.4 Gutachterauftrag
- 1.5 Wertermittlungsgrundlagen
- 1.6 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
- 1.7 Ortsbesichtigung
- 1.8 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung
- 1.9 Zur Verfügung stehende Unterlagen

**2 Kurztext****3 Grundstück, Grund- und Bodenbeschreibung**

- 3.1 Katasterbezeichnung
- 3.2 Lagemerkmale
- 3.3 Grundstücksmerkmale / Lage
- 3.4 Entwicklungsstufe
- 3.5 Rechtliche Gegebenheiten
- 3.6 Umwelteinflüsse
- 3.7 Künftige Entwicklung
- 3.8 Nutzung
- 3.9 Grundstücksbewertung/Bodenwertermittlung/Bodenrichtwert

**4. Gebäude- und Baubeschreibung**

- 4.1 Allgemeine Baubeschreibung
- 4.2 Technische Baubeschreibung
- 4.3 Außenanlage

**5 Berechnungen**

- 5.1 Bruttogrundfläche (BGF)
- 5.2 Wohnfläche

**6 Wertermittlung**

- 6.1 Definition des Verkehrswerts
- 6.2 Wertermittlungsverfahrenswahl
- 6.3 Vergleichswertverfahren
- 6.4 Sachwertverfahren
- 6.5 Verkehrswertermittlung

**7 Verzeichnis Anlagen****8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften****9 Literaturverzeichnis****10 Anlagen**



Straßenansicht Bachstraße



Ansicht von Süden

**1 Allgemeine Angaben:**

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach  
John-F.-Kennedy-Str. 17  
55543 Bad Kreuznach
- 1.2 Auftrag wurde erteilt: mit Beschluss vom 02.09.2024
- 1.3 Aktenzeichen: **36 K 81/23** Amtsgericht Bad Kreuznach
- 1.4 Gutachterauftrag: Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.
- 1.5 Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertverordnung, Wertermittlungsrichtlinien
- 1.6 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtage: 07.10.2024
- 1.7 Ortsbesichtigung: am 07.10.2024. Der Unterzeichner hatte keinen Zutritt zu den Gebäuden. Das Wohnhaus ist nicht bewohnt. Nach Auskunft des Zustellvertreters, Rechtsanwalt sind die Eigentümer unbekannt verzogen.
- 1.8 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: Sachverständige
- 1.9 Zur Verfügung stehende Unterlagen: Gerichtsbeschluss, Grundbuchauszug, amtl. Lageplan, Bodenrichtwertkarte  
Der Unterzeichner hat versucht über die Kreisverwaltung Bad Kreuznach an eventuell vorliegende Bauakte zu gelangen, was misslang.

- 2 Kurztext:** Bei dem zu bewertenden bebauten Grundstück handelt es sich um einen alten, ehemaligen Bauernhof, bestehend aus einem zweigeschossigem, unterkellertem Wohnhaus und Stall- und Scheunengebäuden, die jedoch nicht mehr als solche genutzt werden.

Lagebezeichnung: 55627 Merxheim  
Bachstraße 47

**3 Grundstück, Grund- und Bodenbeschreibung:**

- 3.1 Katasterbezeichnung:  
Gemeinde/Gemarkung: Merxheim Flur: 74  
Flurstück: 162 Größe: 608 m<sup>2</sup>  
eingetragen beim Amtsgericht Bad Sobernheim  
im Grundbuch von Merxheim, Blatt 3390

### 3.2 Lagemerkmale:

**Ort und Einwohnerzahl:** Merxheim, eine Weinbaugemeinde an der mittleren Nahe, mit ca. 1450 Einwohner, zwischen Bad Kreuznach und Kirn gelegen, gehört zur Verbandsgemeinde Nahe-Glan im Kreis Bad Kreuznach.

**Verkehrslage, Entfernungen:** Merxheim ist über die L 232 und die B 41 an die ca. 25 km östlich gelegene A 61 angebunden, mit guter Verkehrsanbindung in das Rhein-Main-Gebiet. Es besteht eine Busverbindung zu den Städten Bad Sobernheim und Kirn mit einer Haltestelle ca. 5 Gehminuten vom Objekt entfernt. Die Fahrzeit zu dem Flughafen Frankfurt/Main beträgt ca. 90 Minuten und zu dem Flughafen Frankfurt/Hahn ca. 45 Minuten. Die nächste Bahnstation und der Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung ist im ca. 8 km östlich gelegenen Bad Sobernheim.

**Infrastruktur im Ort:** Einen Kindergarten gibt es am Ort, Geschäfte des täglichen Lebens, Grundschule und alle weiterführende Schulen, sowie alle sonstigen soziale Einrichtungen sind in den Nachbargemeinden bzw. in dem Mittelzentrum Bad Sobernheim vorhanden.

**Wohn- bzw. Geschäftslage:** Normale, Wohnlage im alten Ortskern, an einer reinen Anliegerstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen, keine Geschäftslage.

**Art der Nutzung der Umgebung:** Zweigeschossige Wohn- und gemischt genutzte Gebäude.

**3.3 Grundstücksmerkmale:** Ebenes Reihengrundstück mit einer Straßenfrontbreite von ca. 18,5 m bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 31 m. Das Grundstück grenzt im Osten an ein sehr steiles Hanggrundstück, das als Holzung genutzt wird.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:** Wohnhaus und Nebengebäude sind jeweils in Grenzbebauung errichtet.

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

**3.4 Entwicklungsstufe:** Gemischt genutztes Baugrundstück in der alten Ortslage, am östlichen Ortsrand.

**Erschließung:** Das Grundstück ist erschlossen. Wasser-, Strom- und Kanalanschluss sind vorhanden.

**Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen:** Wasser-, Strom- und Kanalanschluss

**Straßenausbau:** Die Bachstraße ist eine mit einseitigem Bürgersteig ausgebaute reine Anliegerstraße, mit einem geringen Verkehrsaufkommen.

- 3.5 **Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)** Zu Bewertungszwecken wurde das Grundbuch eingesehen. Die o.a. Angaben stammen aus dem Grundbuch und den Katasterunterlagen.
- Grundbuchlich gesicherte Belastung / Begünstigungen:** Das Grundbuch lag dem Unterzeichner vor. In der Abteilung zwei sind keine wertrelevante Eintragungen vorhanden.
- Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.
- Nicht eingetragene Lasten und Rechte:** sind nicht bekannt
- Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:** keine Eintragung
- Eintragung im Baulastenverzeichnis:** keine Eintragung
- Darstellung im Flächennutzungsplan** Dorfgebiet/Mischgebiet
- Festsetzungen im Bebauungsplan:** Für dieses Baugebiet gibt es keinen Bebauungsplan, die Bebauung erfolgt nach § 34 BauGB. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):** Erschlossenes Bauland
- 3.6 **Umwelteinflüsse:** nicht bekannt
- 3.7 **Künftige Entwicklung:** nicht bekannt
- 3.8 **Bebauung:** Das Grundstück ist mit einem unterkellertem, zweigeschossigem Einfamilienwohnhaus bebaut, das mit einem Satteldach abgedeckt ist, sowie einem großen Stall- und Scheunengebäude, das jedoch nicht mehr genutzt wird.
- 3.9 **Grundstücksbewertung:** Erschlossenes Bauland.
- Bodenrichtwert:** Die Bodenrichtwertkarte von Merxheim zeigt zum 01.01.2024 für dieses Baugebiet (Zone 0100) einen Bodenrichtwert von 40,00 €/m<sup>2</sup> für beitragsfreie Bauflächen.
- Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:** Baureifes Land, beitrags- u. abgabenfrei, Misch- bzw. Dorfgebiet, offene Bauweise, II-geschossige Bebauung, 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße.
- Werterhöhende Kriterien:** Anpassung an den derzeitigen Bodenwert.

Wertmindernde Kriterien: Größe des Grundstücks, das zu bewertende Grundstück ist doppelt so groß wie das Richtwertgrundstück.

### 3.9.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks (Bauland)

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand				Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		40,00 €/m <sup>2</sup>		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		40,00 €/m <sup>2</sup>		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.10.2024	x 1,05	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	normale Lage	normale Lage	x 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			42,00 €/m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	300	608	x 1,10	
Entwicklungsstufe	baureif. Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	MG/DG	MG/DG	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
Bauweise	offen	Grenzbebau.	x 1,00	
Zufahrt/Erschließung				
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			46,20 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			0,00 €	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			46,20 €/m <sup>2</sup>	
IV. Ermittlung des Teilbodenwerts (Bauland)				
relativer b/a-freier Bodenwert			46,20 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )			608 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert			28.089,60 €	
<b>Gerundeter Bodenwert</b>			<b>28.000,00 €</b>	

## 4 Gebäude- und Baubeschreibung:

Das Wohnhaus und die Nebengebäude konnten innen nicht besichtigt werden, der Unterzeichner hatte keinen Zutritt zu den Gebäuden. Das Wohnhaus ist z. Z. nicht bewohnt, die Eigentümer sind unbekannt verzogen.

Auch die Anfrage bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zur Herausgabe eventuell vorhandener Bauunterlagen führte zu keinem Erfolg, da die Behörde für die Ermittlung der Akte den Namen des Bauantragstellers benötigt, der dem Unterzeichner nicht bekannt ist.

- 4.1 Allgemeine Gebäude-  
beschreibung: Die nachfolgend Gebäudebeschreibung erfolgt nach dem äußeren Eindruck bzw. Zustand der Gebäude.

## 4.2 Techn. Baubeschreibung:

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

Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie von außen sichtbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

## 4.2.1 Wohnhaus:

Zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus, das mit einem Satteldach abgedeckt ist. Das Gebäude befindet sich in einem baulich schlechten, ungepflegten Zustand.

Keller:

Das Wohnhaus ist unterkellert, vermutlich mit einem Naturstein-Gewölbekeller.

Außenmauerwerk:

Erdgeschoss: Massives Mauerwerk, außenseitig verputzt  
Obergeschoss: vermutlich Fachwerk, außenseitig verputzt bzw. Nordgiebel mit Holz verschalt.

Innenmauerwerk:

vermutlich Holzständerwerk ausgemauert und verputzt

Geschoßdecken:

Holzbalkendecken

Dachstuhl:

stehender Pfettendachstuhl aus Holz, Satteldach

Dacheindeckung:

Tonziegel

Balkon/Terrasse:

Straßenseitig ist eine unterkellerte Terrasse vorhanden

Fassade:

Münchener Rauputz mit Anstrich, Südgiebel Bretterschalung. Das Erdgeschoss hat Fenstergewände aus Sandstein.

Geschosstreppe:

vermutlich Holzterrasse

Fenster:

nachträglich eingebaute Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, Kunststoff-Rollläden

Heizung:

unbekannt

Elektroinstallation:

Soweit von außen sichtbar, veraltete Elektroinstallation

Fußböden:

nicht bekannt

Toiletten:

nicht bekannt

Küche und Bad:

nicht bekannt

Zimmertüren:

nicht bekannt

Besondere Einrichtungen:

nicht bekannt

Belichtung und Besonnung:

eingeschränkt, da Fenster nur auf der Ost- und Westseite

Bauzustand:

ungepflegter, schlechter Zustand, es besteht ein großer Reparaturstau, auch an Schönheitsreparaturen.

Energiepass:

nicht vorhanden

Energetische Eigenschaften:

Altersbedingt sehr schlechte energetische Eigenschaften, fehlende ausreichende Dämmung.

Baumängel/-schäden:

Soweit von außen sichtbar, Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk und der Terrassendecke, größere Schäden an der Holzverschalung des Nordgiebels.

Baujahr:

geschätzt um 1900

Wirtschaftliche / fiktive Restnutzungsdauer: Nach Beseitigung des Reparaturstaus und Anpassung an die Energieeinsparungsverordnung 20. Jahre  
 Geschätzte Instandsetzungskosten: Der Unterzeichner schätzt die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus auf ca. 70.000,00 €

4.2.2 Nebengebäude: Auf der Nordseite des Hauses ist eine große Scheune/Stall angebaut.  
 Außenmauerwerk: Massives Mauerwerk z. T. verputzt  
 Fußboden: Beton, Oberbelag unbekannt  
 Dachkonstruktion: Holz  
 Dacheindeckung: Tonziegel und Pfannendeckung  
 Tor: Sektionaltor  
 Besondere Einrichtungen: keine  
 Bauzustand: Altersbedingt ungepflegter Zustand, es besteht ein größerer Reparatur und Investitionsstau.  
 Baujahr: geschätzt um 1900 und um 1960 erweitert.  
 Wirtschaftliche / fiktive Restnutzungsdauer: Das Nebengebäude (Scheune) hat seine wirtschaftliche Bedeutung verloren und kann nur noch als Abstellraum genutzt werden.

4.3 Außenanlage: Hoffläche und Zugang zum Wohnhaus und den Nebengebäuden in Verbundsteinpflaster. Straßenseitige Einfriedigung mit Natursteinmauer und aufgesetztem Holzzaun. Gartenanlage verwildert.

5 Berechnungen Grundlage der Berechnungen sind die aus dem amtlichen Lageplan M. 1:1000 ermittelten Maße bzw. die Angaben aus den von der Volksbank Rhein-Nahe-Hunrück eG zur Verfügung gestellten Bau-Skizzen.

5.1 Bruttogrundfläche (BGF):

Wohnhaus	$13,75 * 7,00 * 3 + 5,50 * 4,00 * 2$	332,8	m <sup>2</sup>
Nebengebäude	$17,5 * 11,0 + 7,0 * 5,5 * 2$	269,5	m <sup>2</sup>

5.2 Wohnfläche (nach den von der Volksbank Rhein-Nahe-Hunrück eG übergebenen Planskizzen)

<b>Erdgeschoss:</b>		
Schlafzimmer	17,4	m <sup>2</sup>
Küche	14,26	m <sup>2</sup>
Esszimmer	13,33	m <sup>2</sup>
Flur/Eingang	12,48	m <sup>2</sup>
Bad	6,96	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,49	m <sup>2</sup>
Erdgeschoss zusammen	78,92	m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss:</b>		
Schlafzimmer	20,12	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	10,73	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,65	m <sup>2</sup>
Bad	7,36	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,33	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,4	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	10,99	m <sup>2</sup>
Obergeschoss zusammen	84,58	m <sup>2</sup>

Wohnfläche insgesamt: 163,5 m<sup>2</sup>

## 6 Wertermittlung

### 6.1 Definition des Verkehrswerts:

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

### 6.2 Verfahrenswahl:

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

### 6.3 Vergleichswertverfahren:

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

### 6.4 Sachwertverfahren:

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

#### 6.4.1 Gebäudesachwert:

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

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

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

2-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Typ 112

Ausstattungsmerkmal/ Standard	1	2	3	4	5	Wägungsanteil (%)
Außenwände	0,5	0,5				23
Dach		1				15
Außentüren u. Fenster		1				11
Innenwände		1				11
Deckenkonstruktion u. Treppen		1				11
Fußböden		1				7
Sanitäreinrichtung / Bad		1	1			7
Heizung		1	1			9
Sonstige techn. Ausstattung		1	1			6
Kostenkennwerte Wohnhäuser	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €	

Außenwände	$0,5 \times 23\% \times 570 \text{ €/m}^2 + 0,5 \times 23\% \times 635 \text{ €/m}^2$	139 €/m <sup>2</sup>
Dächer/Dachdämmung	$1 \times 15\% \times 635 \text{ €/m}^2 =$	95 €/m <sup>2</sup>
Außentüren u. Fenster	$1 \times 11\% \times 635 \text{ €/m}^2 =$	70 €/m <sup>2</sup>
Innenwände	$1 \times 11\% \times 635 \text{ €/m}^2 =$	70 €/m <sup>2</sup>
Deckenkonstrukt. u. Treppen	$1 \times 11\% \times 635 \text{ €/m}^2 =$	70 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	$1 \times 7\% \times 635 \text{ €/m}^2 =$	44 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtung / Bad	$1 \times 7\% \times 635 \text{ €/m}^2 =$	44 €/m <sup>2</sup>
Heizung	$1 \times 9\% \times 635 \text{ €/m}^2 =$	57 €/m <sup>2</sup>
Sonstige techn. Ausstattung	$1 \times 6\% \times 635 \text{ €/m}^2 =$	38 €/m <sup>2</sup>
Ermittelter Kostenkennwert (Summe)		621 €/m <sup>2</sup>
Normalherstellungskosten 2010 Wohnhaus		621,00 €/m <sup>2</sup>

Gebäude:	Wohnhaus	Nebengebäu.
Bruttogrundfläche (BGF) m <sup>2</sup>	332,8	269,5
NHK 2010	621,0	450,0
Ortsfaktor (< 50.000 Einwohner)	0,95	0,95
örtliche NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>	590,0	427,5
Besondere Bauteile		keine
Anbau Terrasse	10.000,00	
Baunebenkosten	enthalten	enthalten
Index am WE-Stichtag (bezogen auf 2010 = 100)	165	165
Herstellungskosten am WE-Stichtag (§22)	340.453,3	190.098,6
Alterswertminderung (§23)		
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		
Restnutzungsdauer in Jahren, nach Renovierung	20	
Alter (ggf. fiktiv in Jahren)		
Alterswertminderung linear	70%	85%
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden,	-70.000,0	
weitere bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (Abbruchkosten)		
Gebäudesachwert	32.136,0	11.505,8
<b>Summe der Sachwerte aller Gebäude</b>	<b>43.641,8</b>	
<b>Gerundeter Sachwert aller Gebäude</b>	<b>44.000,00</b>	

#### 6.4.3 Wert der sonstigen Anlagen

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

Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal	3.500,00
befestigte Flächen, Einfriedigung	9.000,00
Gartenanlage	500,00
<b>Wert der Außenanlagen:</b>	<b>13.000,00</b>

6.4.4 Errechneter Sachwert des Grundstücks

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

Bodenwert	28.000,00
Sachwert der Gebäude	44.000,00
Wert der Außenanlagen	13.000,00
<b>Sachwert</b>	<b>85.000,00</b>

6.4.5 Marktangepasster Sachwert

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

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

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

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

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

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

6.4.6 Marktangepasster Sachwert:

Bei einem vorläufigen Sachwert von 85.000,00 € und einem Bodenwertniveau um 40,00 €/m<sup>2</sup> beträgt der Marktanpassungsfaktor gem. Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse Rheinland-Pfalz und eigener Ermittlungen, für den ländlichen Bereich 0,95.

Aus diesen Kriterien errechnet sich folgender Verkehrswert:

Marktangepasster Sachwert der Immobilie:	=	vorläufiger Sachwert x	Marktanpassungsfaktor
Marktangepasster Sachwert:		85.000,00 € x 0,95	= 80.750,00 €
<b>Gerundeter Sachwert:</b>			<b>81.000,00 €</b>

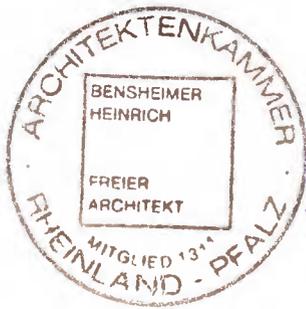
**7 Verkehrswert:**

Den Verkehrswert des mit einem unterkellertem, zweigeschossigem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden, bebauten Grundstücks Bachstraße 47 in 55627 Merxheim, schätze ich aufgrund seiner Lage, des baulichen Zustandes der vorhandenen Gebäude und in Anlehnung an den ermittelten, marktangepaßten Sachwert zum Bewertungsstichtag

**81.000,00 Euro**

(i.W. Einundachtzigtausend Euro)

Bad Kreuznach, den 18.10.2024



*Heinrich Bensheimer*

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

**7 Verzeichnis Anlagen:**

Amtlicher Lageplan, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Lichtbilder

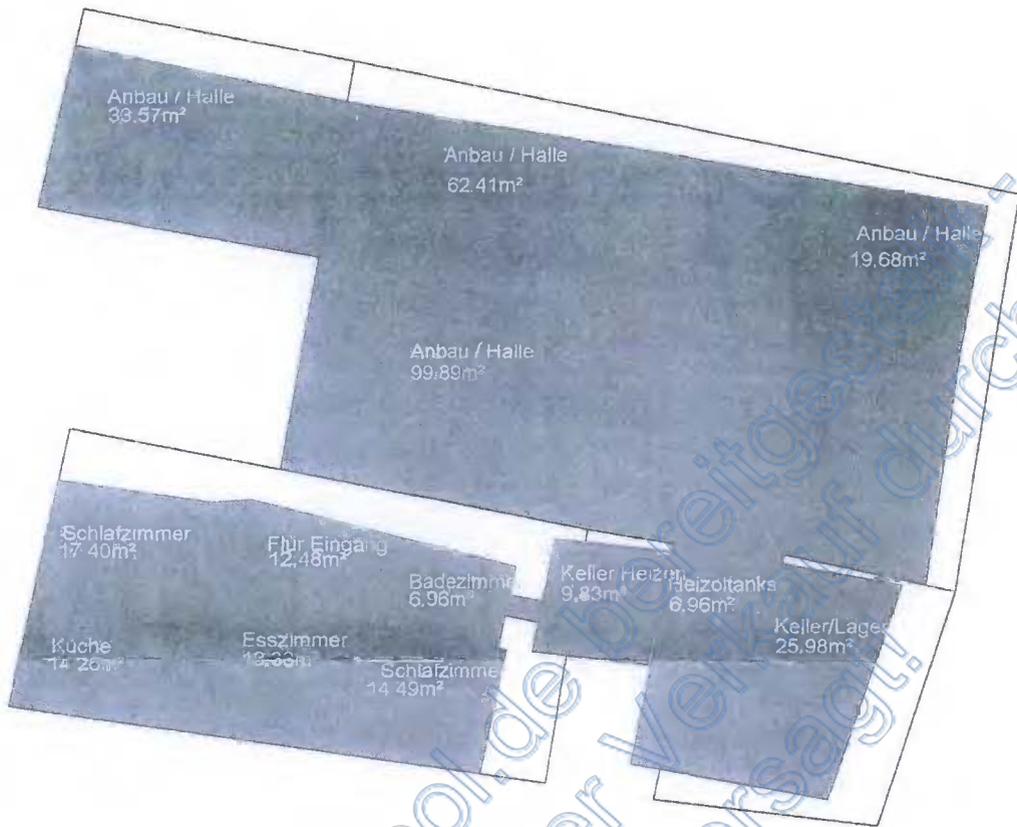
**8 Rechts- und Verwaltungsvorschriften:**

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 20.12.2023.
- 2.) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV vom 19.05.2010)
- 3.) Richtlinien für die Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- 4.) Landesverordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte vom 15.05.1989.
- 5.) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

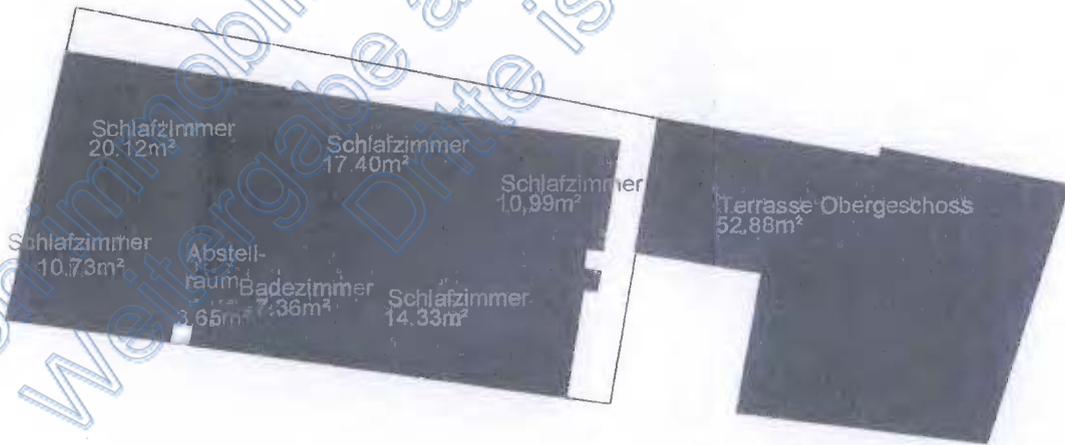
**9 Literaturverzeichnis:**

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

**10 Anlagen:**



**Erdaeschoss-Skizze**



**Obergeschoss-Skizze**



verschalter Südgiebel



kleines Nebengebäude auf der Nordgrenze



unterkellerte Terrasse vor dem Wohnhaus



Abdichtung dieser Terrasse mit Asphalt (schlechter Zustand)

Von Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergeben oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



kleiner Anbau vor der Scheune



Teil der Wohnhaus-Fassade



Fenstergewände

Von Immobilienpro.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Weiß & Ditzel ist untersagt!



nachträglich eingebaute Rollladen-  
käste



schlechter Zustand der Giebelver-  
schalung



Hoffläche gepflastert

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



straßenseitige Grundstückseinfriedigung



Blick in das Stallgebäude



Blick in das Stallgebäude

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



abgestützte Decke im Stallgebäude



Holz-Leitertreppe im Stallgebäude



geflickte Holzbalken der Holzbalkendecke

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