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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Judith Schleicher
Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt, zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, ZIS Sprengnetter Zert (AI), entsprechend den Bestimmungen der Urkunde Nr. 0102-002
Mitglied des Expertengremiums Immobilienbewertung Rheinland-Pfalz West und des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück

Schleicher Sachverständige, Bahnhofstr. 15, 56291 Lingerhahn

Amtsgericht Bad Kreuznach
z. Hd. Herrn Rechtspfleger
Postfach

55506 Bad Kreuznach

Schleicher Sachverständige

Judith & Dieter Schleicher GbR
Bankfachwirtin/Dachdeckermeister

Bewertungen von Immobilien und Bauschäden an Dach und Fassade

Fon 06746.7301-08 Fax-09
info@jdss.de · www.jdss.de

Datum: 23.08.2024
Az.: W-AG/0224/902

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus sowie einer Scheune mit Anbau bebaute Grundstück in 67827 Becherbach, Reiffelbacher Str. 246

Zwangsversteigerungsverfahren / Az. des Gerichts: **36 K 102/23**

Der **Verkehrswert (Liquidationswert) des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag 12.04.2024 ermittelt mit rd.

14.000,00 €
(in Worten: vierzehntausend Euro)

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

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich erhält das Gericht eine PDF-Datei des Gutachtens.

Judith Schleicher

Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Koblenz für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Von der Sprengnetter Zertifizierung GmbH zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem **Einfamilienhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstück** in **67827 Becherbach, Reiffelbacher Str. 246**
Flur **1** Flurstücksnummer **95**
Wertermittlungsstichtag: **12.04.2024**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	19,60	375,00	7.350,00
		Summe:	19,60	375,00	7.350,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	200,00	93,00	1874	80	47 (bei Kernsanierung, ansonsten 0)
Gesamtfläche	Scheune	97,00		n.b.	30	0

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	5.022,00	1.734,84 € (34,54 %)	2,30	0,94

Relative Werte

relativer Bodenwert:	79,03 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.532,26 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**150,54 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**2,79**
Verkehrswert/Reinertrag:	**4,26**

Ergebnisse

Ertragswert:	-48.700,00 € (-272 % vom Sachwert)
Sachwert:	18.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**14.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	12.04.2024

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	7
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
2.1	Lage	8
2.1.1	Angaben des statistischen Landesamtes	8
2.1.2	Großräumige Lage	9
2.1.3	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	18
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**19**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
3.2	Fotoübersichtsplan und Fotos	20
3.3	Einfamilienhaus	22
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	23
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	25
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	26
3.4	Scheune	29
3.5	Außenanlagen	29
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**30**
4.1	Grundstücksdaten	30
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	30
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	31
4.3	Bodenwertermittlung	33
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	35
4.4	Sachwertermittlung	37
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.4.3	Sachwertberechnung	42
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	43

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

4.5 Ertragswertermittlung 54
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 54
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 55
4.5.3 Ertragswertberechnung 57
4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 59
4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 65
4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 65
4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 66
4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 66
4.6.4 Ableitung des Verkehrswertes 66
4.6.5 Verkehrswert 70

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 73
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 73
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 74

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Scheune mit Stallanbau)
Objektadresse:	Reiffelbacher Str. 246 67827 Becherbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gangloff, Blatt 210, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Gangloff, Flur 1, Flurstück 95, Größe: 375 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Str. 17 55543 Bad Kreuznach Aktenzeichen des Gerichts: **36 K 102/23** Beschluss vom 23.02.2024
Eigentümer:	Der Eigentümer ist dem Gericht bekannt und wird aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 23.02.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	12.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.
Qualitätsstichtag:	12.04.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

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

Tag der Ortsbesichtigung:	12.04.2024 Zum Ortstermin am 12.04.2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurf-Einschreiben vom 14.03.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieter zu zweit sowie die Sachverständigen Judith Schleicher und Dieter Schleicher für Fotos und Hilfe bei der Bestandsaufnahme
Umfang der Besichtigung etc.:	Dachgeschoss des Wohnhauses, Scheune und angebauter Stall sowie die Rückseite der Gebäude waren nicht zugänglich. Das Dachgeschoss des Wohnhauses sowie die Rückseite der Gebäude wurden nicht besichtigt, in Scheune und Stallanbau konnte hineingesehen werden. Anwesend war lediglich einer der Miteigentümer, der gleichzeitig Mieter der Immobilie ist. Die übrigen Parteien sind nicht erschienen. Die Besichtigung dauerte von 15.00 Uhr bis 16.20 Uhr
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Gericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.10.2023 Vom anwesenden Miteigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • Mietvertrag Von der Sachverständigen und ihren Mitarbeitern wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. angefertigt: • aktuelle Katasterkarte • Aufmaß des Wohnhauses • Anfertigung von Grundrissskizzen • Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen • Auskünfte zum Bauplanungsrecht und zur Erschließungssituation vom Bauamt und aus dem Geoportal des Landkreises Bad Kreuznach • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus dem Altlastenkataster

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

- Information zum Denkmalschutz aus der Denkmalliste und dem Geoportal des Rhein-Hunsrück-Kreises
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- allgemeine Auskünfte aus der Internetpräsenz der Gemeinde und der Verbandsgemeinde
- Angaben des statistischen Landesamtes
- topografische Karte und Ortsplan
- Fotos des Objektes

1.3 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

a)	ortsübliche Lagebezeichnung:	Reiffelbacher Str. 246, 67827 Becherbach
b)	baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden
c)	Mieter oder Pächter:	vorhanden; die Namen der Mieter werden dem Gericht im Anschreiben mitgeteilt
d)	Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	ist der Sachverständigen nicht bekannt geworden
e)	Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
f)	Maschinen/Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden:	augenscheinlich nicht vorhanden
g)	Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:	nicht vorhanden
h)	Energieausweis:	müsste aufgrund der Vermietung vorhanden sein, konnte der Sachverständigen jedoch nicht zur Verfügung gestellt werden
i)	Verdacht auf Hausschwamm:	nicht gegeben
k)	baulicher Zustand:	stark sanierungsbedürftig, vernachlässigt; Scheune abbruchreif, ist bereits tlw. abgängig
l)	Verdacht auf Altlasten:	nicht gegeben; schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutzkataster liegt vor.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Angaben des statistischen Landesamtes

Stand	31.12.2022
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Bad Kreuznach
Amtl. Gemeindeschlüssel	07 1 33 011
Ortsname	Becherbach OT Gangloff
Anschrift der Verwaltung	Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan
Straße	Obertor 13
Postleitzahl	55590 Meisenheim
Fläche km²	10,84
Einwohner gesamt	827 (alle 3 Ortsteile)
Einwohner je km²	76

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

Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts:

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

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Becherbach, 827 Einwohner einschl. aller Ortsteile Stand 31.12.2022; Ortsteil Gangloff
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Bad Kreuznach ca. 34 km Landeshauptstadt: Mainz ca. 70 km Bundesstraßen: B 420 ca. 8 km Autobahnzufahrt: A 63 AS Winnweiler (13) ca. 26 km Bahnhof: Kirn-Sulzbach ca. 32 km Flughafen: Hahn ca. 49 km, Saarbrücken ca. 87 km

2.1.3 Kleinräumige Lage

Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Quelle: OpenStreetMap© OpenStreetMap-Mitwirkende
Aktualität: online

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Meisenheim ca. 8 km entfernt; Schulen und Ärzte in Meisenheim; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) in Meisenheim; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

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

Beeinträchtigungen:	normal (durch Straßenverkehr)
Topografie:	vorne eben, im hinteren Bereich starke Hanglage; von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (Maßstab verändert):

Quelle: LiKaR-Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz
Aktualität: online

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 21 m
mittlere Tiefe: ca. 18 m

Grundstücksgröße: 375 m²

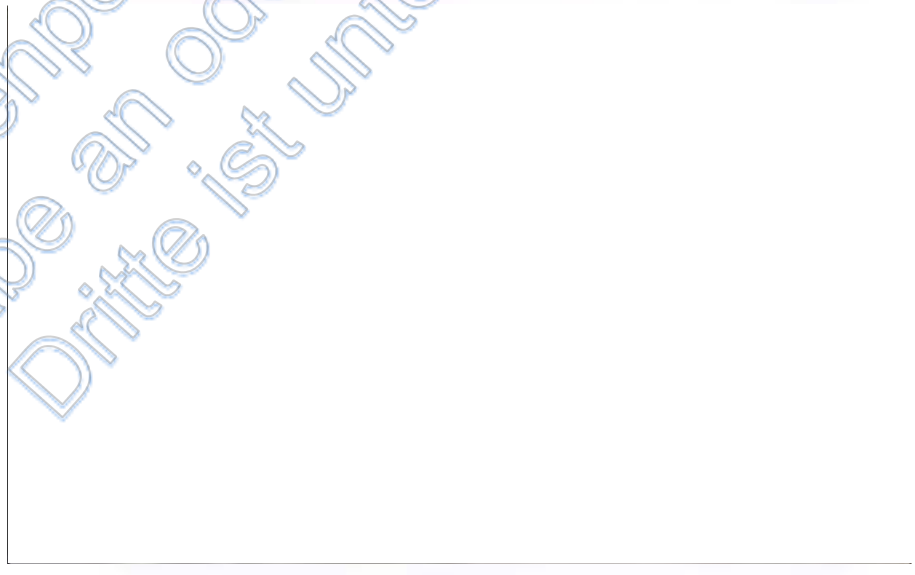
Bemerkungen:
trapezförmige Grundstücksform

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: klassifizierte Straße (Landesstraße L 380) mit mäßigem Verkehr

Reiffelbacher Straße Richtung Norden; rechts das Bewertungsgrundstück



Reiffelbacher Straße Richtung Süden; das Bewertungsgrundstück befindet sich links hinter dem Standort des Fotografen

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkmöglichkeiten nur entlang der Straße vorhanden

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des nördlichen Anbaus an die Scheune Vorgarten eingefriedet durch einfachen Holzzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.06.2024 der SGD Nord (siehe unten) ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Aufgrund der in Scheune und Stall gelagerten Öltanks sowie des Unrats können Kontaminierungen jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird für das Bewertungsobjekt Altlastenfreiheit unterstellt.

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

Altlastenauskunft vom 25.06.2024 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.10.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gangloff, Blatt 210 keine Eintragungen. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung lastenfrei. Evtl. in Abt. III vorhandene Rechte bleiben unberücksichtigt.
Herrschvermerke:	sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen und gemäß Aussage am Ortstermin auch nicht bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Gesamtobjekt ist unbefristet vermietet. Die Mieter werden dem Gericht im Anschreiben mitgeteilt. Im Mietvertrag wurde ein lebenslanges Wohnrecht zugunsten der Mieter vereinbart, das jedoch nicht dinglich gesichert wurde. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden und der Sachverständigen auch anderweitig nicht bekannt geworden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Das Objekt ist in der Denkmaltopografie von Rheinland-Pfalz nicht als Baudenkmal erfasst. Auch lässt die Außenansicht nicht auf eine Denkmaleigenschaft schließen. Die Sachverständige geht daher davon aus, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt (Auszug siehe Folgeseite).

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

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nahe-Glan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Informationen zum Bauplanungsrecht erhielt die Sachverständige telefonisch von Herrn Schick, Bauamt Nahe-Glan, Tel. 06751/81-3000. Auch im Geoportal des Landkreises Bad Kreuznach ist ersichtlich, dass im Bereich des Bewertungsgrundstücks kein Bebauungsplan besteht.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bauunterlagen liegen nicht vor.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Begründung:	Das Grundstück ist bebaut und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung.
Definition:	**Baureifes Land** sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Gemäß telefonischer Information vom 18.06.2024 von Frau [redacted] Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan, Tel. 06751/81-3803 sind für 2024 keine Straßenausbauten geplant, d.h. in naher Zukunft kommen auf das Bewertungsobjekt keine Beiträge zu.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einer Scheune mit Stallanbau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist seit dem 01.05.2015 oder 01.06.2015 (im Mietvertrag nicht eindeutig erkennbar, da überschrieben) unbefristet vermietet zu einer monatlichen Nettokaltmiete von (laut Mieter) 330,00 €. Der Mietvertrag lautete auf 350,00 €, wurde jedoch in Zahlen handschriftlich auf 330,00 € abgeändert, in Worten sind es weiterhin 350,00 €.
Zusätzlich wurde dem Mieter im Mietvertrag ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt. Dieses wurde jedoch nicht dinglich gesichert und bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Wichtiger Hinweis:
Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung möbliert. Das Dachgeschoss war nicht zugeängig und konnte daher nicht besichtigt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Besichtigung nur auf die sichtbaren Gebäudeteile beziehen kann. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden. **Ggf. bestehende besondere wertbeeinflussende Umstände im Bereich der nicht besichtigten bzw. nicht einsehbaren Gewerke sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.**

Die Kostenschätzung hinsichtlich der baulichen Mängel stellt kein Angebot (Leistungsverzeichnis) dar und ersetzt nicht die Architektenleistungen gem. HOAI § 15 Phasen 6 und 7 sowie ggf. das Einholen von Angeboten von Fachbetrieben.

Vervielfältigung, auch auszugsweise, Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.2 Fotoübersichtsplan und Fotos

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

Foto 1: Reiffelbacher Straße Richtung Norden; rechts das Bewertungsgrundstück

Foto 2: Reiffelbacher Straße Richtung Süden; das Bewertungsobjekt befindet sich links hinter dem Standort des Fotografen

Foto 3: Straßenansicht aus Süd-Westen

Foto 4: Straßenansicht aus Westen

Foto 5: Straßenansicht aus Nord-Westen

Foto 6: Straßenansicht Stallanbau und Scheunengiebel

Fotos 7 und 8: Steilhang Hausrückseite, aus dem OG heraus fotografiert

Der Veröffentlichung von Innenfotos, auf denen persönliche Gegenstände zu sehen sind, wurde von den Mietern ausdrücklich widersprochen. Das Gericht erhält die Fotos in einer gesonderten Datei zur Information.

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

3.3 Einfamilienhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

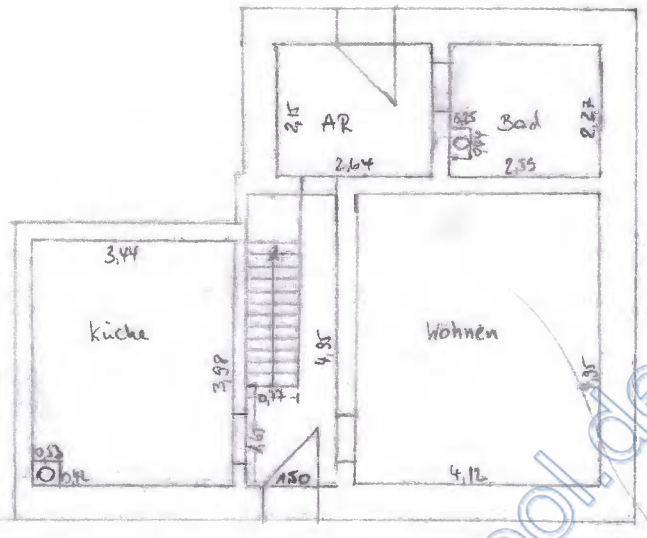
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Satteldach; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1874
Modernisierung:	2016 Elektroleitungen tlw. erneuert 2017 Haustür modernisiert 2023 Wohnzimmer renoviert, Deckenbalken im Wohnzimmer tlw. erneuert
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ggf. ausbaufähig. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen, Fenstereinfassungen Sandstein; Südgiebel unverputzt; Nordgiebel verschiefert; Rückseite nicht bekannt, da nicht zugänglich

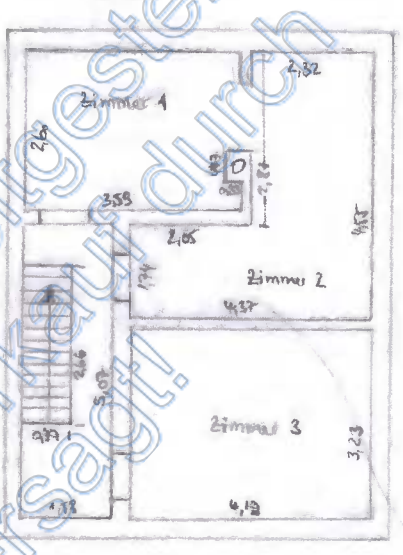
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Flur, Küche, Wohnzimmer, Bad, Abstellraum
Die Küche ist in die Scheune hineingebaut.

Obergeschoss:
Flur, 3 Zimmer





Grundrissskizzen nicht maßstabsgerecht

Dachgeschoss: Speicher

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt, wahrscheinlich Bruchstein
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	Mauerwerk Bruchstein und Bims
Innenwände:	tlw. Mauerwerk, tlw. Fachwerk
Geschossdecken:	Holzbalken mit Stroh-/Lehm-Füllung
Geschosstreppen:	einfache Holzstiegen mit einfachem Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, 2017 erneuert, Funkklingel

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

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) ohne Dämmung

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	tlw. erneuert, Unterverteilung und FI-Schutzschalter seit Erneuerung vorhanden, ansonsten überwiegend einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz; je Raum ein Lichtauslass und wenige Steckdosen; Klingelanlage (Funk), Telefonanschluss

Foto 9: Elektroverteilung mit Unterverteilung

Heizung:	keine; Einzelöfen Öl

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

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	im Bad Boiler, in der Küche Untertischgerät, das nach Aussagen am Ortstermin Kurzschluss auslöst

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	im Flur EG Steinfliesen, in Küche, Bad und Waschküche Fliesen, im Wohnzimmer Laminat, im Flur OG Holzdielen, tlw. mit Teppichboden belegt; ansonsten im gesamten OG Teppichboden oder Laminat auf Holzdielen
Wandbekleidungen:	in der Küche Fliesenspiegel an Objektwand, sonst Raufaser und Rauputz, in der Waschküche tlw. Fliesensockel, tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Rohmauerwerk, im Bad tlw. Fliesensockel, tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Raufaser, im Wohnzimmer verputzt und gestrichen, im Flur OG und Zimmer 3 verputzt und gestrichen, in den Zimmern 1 und 2 OG Rauputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	in der Küche Raufaser mit Anstrich, in der Waschküche Rohdecke, in Zimmer 3 OG Tapete, in Zimmer 1 OG Styropor, ansonsten überall verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasung; im Flur und Zimmer 1 und 2 OG einfach verglaste Holzfenster; einfache Beschläge; Fensterbänke innen tlw. ohne, tlw. aus Holz, außen Sandstein
Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: tlw. ohne Türen, tlw. alte Holztüren, tlw. Landhaustüren, Holzzargen

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

sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; Bad EG: eingebaute Wanne, Stand-WC mit Drücker, Waschbecken; einfache bis durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch; das Badezimmer ist ein gefangener Raum, der nur durch die Waschküche erreichbar ist.

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Das Objekt ist kernsanierungsbedürftig. An Schäden sind u.a. vorhanden: • der Fußboden im OG ist abschüssig (siehe Türspalt zu Zimmer Nr. 1 im DG, Foto 10)

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

- Schimmelbefall im Bad (Foto 11)

- Deckenverkleidung fällt tlw. ab, Lehm-/Strohgemisch sichtbar (Foto 12)

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

- Deckenbalken tlw. schadhaft (Foto 13)

- Wandputz tlw. abgefallen (Foto 14)

- Elektroleitungen tlw. erneuerungsbedürftig (siehe auch Foto 14)
- allgemeiner Renovierungsbedarf im gesamten Innenbereich außer Wohnzimmer
- Geschosstreppe hat sich geneigt
- Dachrinne Gartenseite abgefallen (nicht zugänglich)

Die Aufzählung ist nicht abschließend

wirtschaftliche Wertminderungen:

- "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen),
- mangelnde Raumhöhen,
- mangelnde Wärmedämmung,
- mangelnder Schallschutz

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

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend bis schlecht. Es bestehen ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Scheune

Art des Gebäudes:	Scheune mit Stallanbau;
Baujahr:	nicht bekannt;
Bauart:	massiv; Scheune Bruchsteinmauerwerk, Stall Mauerwerk Bruchstein und Bims;
Außenansicht:	Scheune verputzt und gestrichen; Anbau Sichtmauerwerk
Dachform:	Satteldächer;
Dach aus:	Ziegel auf Lattung ohne Schalung;
Decken:	in Scheune einfache Holzbalkenlage, im Stall Trägerkappendecke (Träger durchgerostet);
Tor:	zweiflügeliges Scheunentor, nicht mehr zu öffnen;
Tür zum Stall:	einfache Holzbrettertür;
Boden:	Lehm;
Fenster:	in der Scheune keine vorhanden, im Stall lediglich Fensteröffnung aus Sandstein ohne Scheibe

Fotos 15 und 16: Innenansichten Scheune

Die hintere Scheunenwand beginnt einzustürzen (siehe Pfeil).

3.5 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Hofbefestigung Beton,
- Einfriedung einfacher Holzzaun um Vorgarten

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus sowie einer Scheune mit Anbau bebaute Grundstück in 67827 Becherbach, Reiffelbacher Str. 246 zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gangloff	210	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gangloff	1	95	375 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 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."*
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

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

- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 und § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.)
Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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 trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.
Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	300 m²

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsgrundstücks und ist nach Einschätzung der Sachverständigen für die Wertermittlung geeignet.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	375 m²
Topografie	=	starke Hanglage im hinteren Bereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**25,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.04.2024	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	25,00 €/m²	
Fläche (m²)	300	375	×	0,98	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	II	II	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	

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

Topografie		starke Hanglage im hinteren Grundstücksbereich	×	0,80	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	**19,60 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**19,60 €/m²**	
Fläche	×	375 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	7.350,00 €	
	rd.	7.350,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2024 insgesamt **7.350,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Zeitliche Anpassung

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2 Anpassung an die Grundstücksgröße

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.
Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Tabelle Seite 229 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten	
Formel	UK = a x ln(F) + b
a	-0,0868816
b	1,5414606
Grundstücksfläche [m²]	Rheinland-Pfalz
100	1,14
200	1,08
300	1,05
400	1,02

Tab. 4.5-12: Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz

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

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	375,00	1,03
Vergleichsobjekt	300,00	1,05

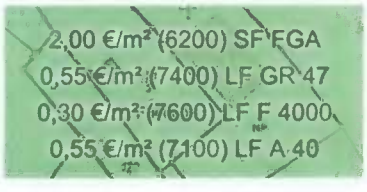
Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,98**

E3 Anpassung an die Topografie

Ca. 140 m² im hinteren (östlichen) Grundstücksbereich sind starke Hanglage / Fels und somit nicht bebau- oder nutzbar (grüne Markierung):

Dieser Bereich ist als Unland anzusehen. 140 m² x 25,00 € Bodenrichtwert wären 3.500,00 €. Das ist im Vergleich zu den ebenen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone nicht passend. Die Bodenrichtwerte für sonstige Flächen liegen bei

2,00 € für Freizeitgärten,
0,55 € für Grünland,
0,30 € für Wald und
0,55 € für Ackerland.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

In Bezug auf die relativ kleine Grundstücksfläche von lediglich 375 m² und der Tatsache, dass der Grundstückswert selbst bei voller Anrechnung des Bodenrichtwertes von 25,00 € insgesamt in jedem Fall unter 10.000,00 € liegt, wird der Hangbereich im Verhältnis nur gering ins Gewicht fallen. Die Sachverständige hält daher einen Abschlag von lediglich 20 % für angemessen.

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen" definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert“* ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis *„vorläufiger Sachwert“* (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt

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

werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4.3 Sachwertberechnung

Hinweis: Zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit wurde eine Modernisierung unterstellt.

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (Herleitung siehe Seiten 44 ff.)	=	748,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung (abbruchreif)
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) (Berechnung siehe Seite 43)	x	200,00 m²	97,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	149.600,00 €	
Baupreisindex (BPI) 12.04.2024 (2010 = 100) (s. S. 46)	x	182,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	272.571,20 €	
Regionalfaktor (Erläuterung siehe Seite 46)	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	272.571,20 €	
Alterswertminderung			
• Modell (Erläuterung siehe Seite 49)		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND) (Herleitung s. Seite 47)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND) (Herleitung siehe Seite 47 f.)		47 Jahre	
• prozentual		41,25 %	
• Faktor	x	0,5875	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	160.135,58 €	0,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**160.135,58 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 47)	+	**3.202,71 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**163.338,29 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**7.350,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**170.688,29 €**
Sachwertfaktor (Erläuterungen siehe Seiten 40 f. und 49 f.)	×	**0,94**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Erläuterung s. S. 50)	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**160.446,99 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Seite 51 ff.)	–	**142.500,00 €**
Sachwert	=	**17.946,99 €**
	rd.	**18.000,00 €**

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

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche
nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Die Berechnungen erfolgen aus Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß und Katasterkarte

Gebäude: Einfamilienhaus, Reiffelbacher Str. 246, 67827 Becherbach

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a
EG	+	1,00	6,800	9,000	61,20
EG Anbau in Scheune	+	1,00	3,700	4,500	16,65
OG	+	1,00	6,800	9,000	61,20
DG	+	1,00	6,800	9,000	61,20
				Summe in m²	**200,25**

Gebäude: Scheune, Reiffelbacher Str. 246, 67827 Becherbach

Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²) Bereich a
EG	+	1,00	8,500	8,900	75,65
EG	-	1,00	3,700	4,500	-16,65
EG Anbau	+	1,00	4,800	7,600	36,48
EG Anbau	+	1,00	0,800	1,900	1,52
				Summe in m²	**97,00**

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards nach unterstellter Modernisierung:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,0 %	23,0 %	66,0 %	0,0 %	0,0 %

Hinweis: Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich nicht um die Beschreibung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts, sondern lediglich um eine allgemeine Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe zur besseren Nachvollziehbarkeit des gewählten Standards!

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen nach unterstellter Modernisierung

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

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

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	11,0	68,20
2	690,00	23,0	158,70
3	790,00	66,0	521,40
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 748,30 gewogener Standard = 2,6			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		748,30 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,000
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	748,30 €/m² BGF
	rd.	748,00 €/m² BGF

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (= 182,2) und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im vorliegenden Fall wurde entsprechend der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht ein Regionalfaktor von 1,0 angesetzt.

Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

- Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00 (vgl. Abschnitt 4.1.1)

Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2024 Seite 116 f.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellte Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Außenanlagen

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

An Außenanlagen sind vorhanden:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Hofbefestigung Beton,
- Einfriedung einfacher Holzzaun um Vorgarten

Außenanlagen betragen i.d.R. 2 - 8 % der Gebäudeherstellungswerte. Im vorliegenden Fall hält die Sachverständige einen Ansatz von 2 % am unteren Spannerand für sachgerecht, da nur wenige einfache und vernachlässigte Außenanlagen vorhanden sind.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (160.135,58 €)	3.202,71 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das ca. 1874 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig") eingeordnet. Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung oberste Geschossdecke	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,4	1,6
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,2	1,8
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,4	1,6
Summe		1,0	13,0

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen") Gebäudealter (2024 – 1874 = 150 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 80 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (47 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 47 Jahre =) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 33 Jahren =) 1991.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus" in der Wertermittlung
- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 47 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1991

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Scheune mit Stallanbau

Die Scheune ist abgängig und eine wirtschaftliche Folgenutzung nicht gegeben. Der Abriss einschl. Stallanbau wird unterstellt.

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

- Abschreibung linear [%] = (GND-RND)/GND x 100

Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2024 Seite 116 f.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 Seite 114 ff. sowie Tabelle 4.2-9 Seite 124
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle

bestimmt. Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Sachwertfaktoren wurden entsprechend der Lage in das zugeordnete Marktsegment eingeordnet und an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 6 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

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

Der Sachwertfaktor 0,99 wurde abgeleitet für den Stichtag 01.01.2022 und ist auf den Wertermittlungsstichtag gemäß folgender Ableitung des Gutachterausschusses anzupassen:

Bei dem vorliegenden vorläufigen Sachwert von rd. 170.700,00 € ist ein Abschlag von -0,05 vom Sachwertfaktor 0,99 zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag vorzunehmen, sodass sich ein angepasster Sachwertfaktor von **0,94** ergibt. Die Sachverständige geht aufgrund ihrer Marktkenntnis davon aus, dass eine weitere Anpassung zum Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich ist.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist sind keine Zu- oder Abschläge notwendig.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

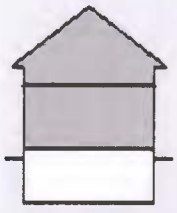
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-92.500,00 €
• Einfamilienhaus (Berechnung siehe unten)	-92.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		-50.000,00 €
• Abbruch Scheune mit Anbau	-50.000,00 €	
Summe		-142.500,00 €

Quelle: Sprengnetter
Gruppe: Ein-/Zweifamilienhäuser Pauschalsätze für das Gesamtgebäude (Stand 2010)

Pauschalsätze (2010, inkl. 18% BNK)		
Modernisierungspunkte	Bauzustandsnote	Pauschalsatz für Modernisierungskosten [€/m² WF]
0	sehr gut (1)	0
1 bis 3	gut (2)	100 bis 240
4 bis 7	befriedigend (3)	310 bis 525
8 bis 12	unterdurchschnittlich (4)	585 bis 850
13 bis 20	schlecht (5)	905 bis 1.330
Kernsanierung	sehr schlecht (6)	1.665
Neubau		2.220

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



Gebäudetyp:
Typ 1.01 KG+EG, SD (voll ausgebaut)

unterstellte Modernisierungspunkte		13,00	
Modernisierungskosten-Pauschalsatz (aus Tabelle interpoliert)	=	905,00	€/m² WF
Modifizierungsfaktoren:			
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	x	182,20 / 100	
Anpassung an den Modernisierungsstandard	x	1,00	
Anpassung an den Gebäudetyp (EG, OG, n. unterkellert, n. ausg. DG)	x	0,68	
Anpassung an die Wohnfläche (Wohnflächenabweichung -38,0 %)	x	1,116	
modifizierter Pauschalsatz	=	1.251,32	€/m² WF
	rd.	**1.251,00**	**€/m² WF**

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 13,00 Modernisierungspunkten)			1.251,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	93,00 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	116.343,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	116.343,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	116.343,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)		=	116.343,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.070,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	93,00 m²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	285.510,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK			0,41
Erstnutzungsfaktor			1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 160.446,99 €	x	0,41	x (1,25 – 1)	=	16.445,82 €

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

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		122,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	93,00 m²
Kostenanteil	×	13,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	7.374,90 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	116.343,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	16.445,82 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	7.374,90 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–92.522,28 €
	rd.	**–92.500,00 €**

Zur Information: k_{IM} = Werteinfluss IM [i] / IKg; mit IKg = (([a] + [b]) x Rf(Ik)) + [g] + [h]) = 0,795

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

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten

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

Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit** Nutzung/Lage	Fläche (m²)	**tatsächliche Nettokaltmiete** (€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	93,00	3,55	330,00	3.960,00
Scheune		-	-	0,00	0,00
Summe		93,00		330,00	3.960,00

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit** Nutzung/Lage	Fläche (m²)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** (€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	93,00	4,50	418,50	5.022,00
Scheune	Stellplatz	-	-	0,00	0,00
Summe		93,00		418,50	5.022,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -1.062,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**5.022,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung Seite 61 ff.)	–	**1.734,84 €**
jährlicher Reinertrag	=	**3.287,16 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,30 %** von **7.350,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**169,05 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**3.118,11 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,30 %** Liegenschaftszinssatz (Erläuterung und Herleitung s. S. 63 ff.) und RND = **47** Jahren Restnutzungsdauer (Herleitung siehe Seite 47 f.)	×	**28,546**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**89.009,57 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**7.350,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**96.359,57 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**96.359,57 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe Seite 51 ff.)	–	**142.500,00 €**
Ertragswert	=	**-46.140,43 €**

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

Die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

marktangepasster vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen		89.009,57 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	–	92.500,00 €
Differenz	=	**-3.490,43 €**

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.
Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).
Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen können die baulichen Anlagen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst nach einer Bindungsfrist abgebrochen werden (sog. aufgeschobene Freilegung). Bei der aufgeschobenen Freilegung erfolgt die Bodenwertermittlung i. d. R. mit dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert). Der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, ist bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Er ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem fiktiv freigelegten Bodenwert und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Zudem sind die Freilegungskosten über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bodenwert		**7.350,00 €**
Freilegungskosten (Abbruchkosten aller Gebäude) insgesamt	–	**90.000,00 €**
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	=	**-82.650,00 €**
Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+ a_1)^n$	×	**0,822**
a_1 = 4,00 % = r - s_1 ≈ Erbbauzinssatz		
r = Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke		
s_1 = Dynamiksatz des Bodenwertes (durchschnittl. jährlicher Bodenwertanstieg)		
n = 5,00 Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann (wenn Mieter rausgehen)		
abgezinster spezieller Bodenwert		**-67.938,30 €**
Jährliche tatsächliche (Netto-Kalt-)Miete		**3.960,00 €**
spezielle Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	**0,00 €**
spezieller Reinertrag		**3.960,00 €**

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

spezieller Reinertrag (Übertrag)			**3.960,00 €**
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 zur ImmoWertV 21)		×	**4,856**
a_2 = 1,200 % = k - s_2 = Abzinsungszinssatz			
k = Kapitalzinssatz			
s_2 = Dynamiksatz der tatsächlichen Miete			
n = 5,00 Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann			
kapitalisierter spezieller Reinertrag		+	**19.229,76 €**
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren			**-48.708,54 €**
Marktanpassungsfaktor		×	**1,00**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren			**-48.708,54 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+	**0,00 €**
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren			**-48.708,54 €**
		rd.	**-48.700,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß (12.04.2024) nach WMR (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie).

differenzierte Raumbezeichnung EG	(+/-)	Raumteil	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
Flur	+	Ges. Fläche	1,500	4,950	7,43	1,00	7,43	
Flur	-	Treppe	0,770	3,300	2,54	1,00	-2,54	4,89
Küche	+	Ges. Fläche	3,440	3,980	13,69	1,00	13,69	
Küche	-	Kamin	0,530	0,420	0,22	1,00	-0,22	13,47
Wohnzimmer	+	Ges. Fläche	4,120	4,950	20,39	1,00	20,39	20,39
Abstellraum	+	Ges. Fläche	2,640	2,150	5,68	1,00	5,68	5,68
Bad	+	Ges. Fläche	2,590	2,270	5,88	1,00	5,88	
Bad	-	Kamin	0,250	0,440	0,11	1,00	-0,11	5,77
							Summe Wohnfläche Erdgeschoss in m²	**50,20**

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

differenzierte Raumbezeichnung OG	(+/-)	Raumteil	Länge (m)	Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)
Flur	+	Ges. Fläche	1,580	5,070	8,01	1,00	8,01	
Flur	-	Treppe	0,770	2,660	2,05	1,00	2,05	5,96
Zimmer 1	+	Ges. Fläche	3,590	2,600	9,33	1,00	9,33	
Zimmer 1	-	Kamin	0,330	0,470	0,16	1,00	-0,16	9,17
Zimmer 2	+	Teilfläche 1	4,370	1,740	7,60	1,00	7,60	
Zimmer 2	+	Teilfläche 2	2,320	2,810	6,52	1,00	6,52	14,12
Zimmer 3	+	Ges. Fläche	4,190	3,230	13,53	1,00	13,53	13,53
						Summe Wohnfläche Obergeschoss in m²		**42,78**
						Summe Wohnfläche Gebäude in m²		**92,98**

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Ein Mietspiegel für den Bereich des Bewertungsgrundstücks existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023,
- aus dem Mietpreisrechner des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück (obwohl es sich um den benachbarten Gutachterausschuss handelt, kann der Mietpreisrechner nach Einschätzung der Sachverständigen auch hier verwendet werden, da die ländlichen Bereiche vergleichbar sind und der Mietpreisrechner die Bodenrichtwerte berücksichtigt) und
- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen

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

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

Kalkulation der Nettokaltmiete über den Mietpreisrechner des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück

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

Abbildung im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 Seite 58 mit Markierung der Lage des Bewertungsgrundstücks

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d. h. durchschnittlicher) und marktüblicher (d. h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2). Die **tatsächlichen Bewirtschaftungskosten** können entweder **überdurchschnittlich hoch** sein, z. B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche – z. B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete – BWK abgestellt wird.

Zudem ist die **Bestimmung der BWK** für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb **mit** den angesetzten **durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten** vorzunehmen, **weil in dem gleichen Modell auch** der verwendete **Liegenschaftszinssatz abgeleitet** wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21). Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1). Ansätze für die Bewirtschaftungskosten sind in [1], Kapitel 3.05, veröffentlicht.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten	Wohnungen	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen	93 m² × 13,80 €/m²	1.283,40 €
Mietausfallwagnis		2,0 % vom Rohertrag	100,44 €
Summe			1.734,84 €

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Seite 156 ff. bestimmt und entsprechend der Tabelle 4.3-9 Seite 165 mit 2,3 % abgeleitet. Dieser Prozentsatz wurde zum Stichtag 01.01.2022 abgeleitet (Tabelle siehe Folgeseite).

Die relative Restnutzungsdauer beträgt 47 Jahre / 80 Jahre = 58,75 % = rd. 59 %.

Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag ist gemäß Ableitungen des oberen Gutachterausschusses keine weitere Anpassung erforderlich, so dass sich ein Liegenschaftszinssatz von 2,3 % ergibt.

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

Die Ableitung gilt für den Stichtag 01.01.2023. Die Sachverständige geht davon aus, dass auch zum Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erforderlich sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch nicht notwendig.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.
Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung Seite 47 f..

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind (Einzelaufstellung und Berechnungen siehe Sachwertermittlung Seite 51 ff.).

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.
Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.
Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.
Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **18.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **-48.700,00 €** ermittelt.

4.6.4 Ableitung des Verkehrswertes

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Aus der Ertragswertermittlung ergibt sich, dass die Differenz zwischen dem **Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) negativ ist. Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.
Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Aus Grundstückswert abzgl. Abrisskosten ergibt sich ein (rechnerischer) Wert (Liquidationswert) von -48.700,00 € (siehe Liquidationswertermittlung Seite 59). Da ein Grundstück keinen negativen Wert haben kann, würde sich ein Verkehrswert von 1,00 € ergeben.

Die Sachverständige ist jedoch überzeugt, dass für das Bewertungsobjekt ein höherer Kaufpreis erzielt werden kann. Dies wird wie folgt begründet.

Im ländlichen Raum wirken sich die Faktoren Demografie, Landflucht und geänderte Wertvorstellungen bereits sehr deutlich in der Zunahme von langfristig leer stehenden

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

Wohnimmobilien aus. Ziegler (siehe Punkt 5.2 Seite 74: Verwendete Wertermittlungsliteratur [15]) hat festgestellt, dass besonders in kleinen Gemeinden der Leerstand zugenommen hat. Er macht dafür zusätzlich den „Totalverlust der Grundversorgung" verantwortlich. Dieser Verlust begünstigt die Entstehung von Leerstand nicht nur in Dörfern in peripherer Lage, sondern auch in Dörfern im Umland der Verdichtungsräume.

Die Leerstandsimmobilien finden immer seltener einen Käufer, was durch die Zunahme der Leerstandsquote belegt wird. Die Auswertung einer Stichprobe von 128 geeigneten Kaufpreisen ergab, dass überwiegend dennoch mehr als der Bodenwert gezahlt wurde.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 hat der Obere Gutachterausschuss eine Studie zur Verkehrswertermittlung von „Leerstandsimmobilien" veröffentlicht. Aus den zur Verfügung stehenden Stichproben von „Leerstandsimmobilien" ist deutlich erkennbar, dass je älter die Wohnhäuser, je schlechter die Ausstattungen und die Lage der Objekte sind, desto eher besteht ein Leerstandsrisiko dieser Immobilien – Ziegler bezeichnet diese Leerstandsimmobilien als „Schrott-Problemimmobilien". Er beschreibt sie wie folgt (a.a.O., Seite 222, Abschnitt 6.2):

„Innerhalb dieser Gruppe lassen sich 3 Typen mit folgenden Grundmerkmalen identifizieren:

1. *Sehr kleines Grundstück, dicht bebaut, keine Zufahrt/Garage und private Freifläche.*
2. *Hohe Immissionsbelastung, vor allem durch direkte Lage an Hauptverkehrsachse (Straße, Schiene) oder sonstige Störquellen aus dem Umfeld (u.a. Gewerbebetriebe).*

   Sehr schlechter Bauzustand im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss."

Auf das Bewertungsobjekt treffen die Punkt 1 und 3 klar zu und Punkt 2 zumindest teilweise.

Der Obere Gutachterausschuss hat eine Stichprobe von Kaufpreisen solcher Immobilien „im Spannungsfeld zwischen Instandsetzung/Modernisierung und Freilegung" ausgewertet. Alle o.g. von Ziegler beschriebenen Grundstücksmerkmale sind in der Stichprobe vorhanden. In der Auswertung wurde der Kaufpreis durch den Bodenwert dividiert. Nach der Eliminierung von Ausreißern zeigt sich, dass überwiegend ein Kaufpreis in Höhe des einfachen bis doppelten Bodenwerts („würde-wenn-Wert") gezahlt wurde (vgl. Abb. 8.3-2 und 8.3-3 auf Seite 210 Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015).

Das Ergebnis kann aber nicht grundsätzlich auf alle Leerstandsimmobilien der Gruppe der „Schrott-Problemimmobilien" übertragen werden. Denn das Angebot ist wesentlich größer als die Nachfrage und mit jedem Tag des Leerstands wird die Möglichkeit der Instandsetzung geringer. Aus nicht repräsentativen Umfragen ist bekannt, dass Verkäufe besonders vor dem Hintergrund zustande gekommen sind, dass unmittelbare oder auch mittelbare Nachbarn die Leerstandsimmobilie gekauft haben,

- um das Grundstück freizulegen und damit den „Schandfleck" in unmittelbarer oder mittelbarer Nachbarschaft zu beseitigen[1], oder

1 Das Dorferneuerungsprogramm RLP fördert seit August 2010 den Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz auf der Grundlage eines

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

- um das Grundstück günstig als Baugrundstück in zentraler Lage zu erwerben.

Dies ist auch beim Bewertungsobjekt nicht ausgeschlossen.

Der Obere Gutachterausschuss hat im Landesgrundstücksmarktbericht keine Bodenwertfaktoren für Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden (Liquidationswertobjekte) aus den Untersuchungen abgeleitet, auf die zurückgegriffen werden kann. Es gibt jedoch Ableitungen des Gutachterausschusses für den Bereich Westpfalz aus einer Marktanalyse von Grundstücken, die sämtlich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten freizulegen sind, wobei es sich ausschließlich um bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke handelt.

Nach Angabe des Gutachterausschusses bestätigte sich die Vermutung, dass ich die Freilegungskosten nur gering im Kaufpreis widerspiegeln, gleichzeitig wird verwiesen auf die tendenziell in die gleiche Richtung weisende Untersuchung im Landesgrundstücksmarktbericht 2015, Seite 210 (siehe vorhergehende Ausführungen in diesem Gutachten).

Die Analyse umfasste insgesamt 94 Kauffälle mit sog. abbruchreifen Gebäuden. Das Mittel der Bodenrichtwerte lag bei rd. 55,00 €/m² bei einer Bandbreite von 15,00 €/m² bis 135 €/m². Im Ergebnis konnte, wie erwartet, eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgestellt werden. Der Untersuchung zufolge wird für ein Grundstück mit einer Grundstücksgröße von rd. 200 m², welches mit einem abbruchreifen Ein-/Zweifamilienhaus bebaut ist, im Durchschnitt der Bodenwert (Bodenrichtwert multipliziert mit der Grundstücksfläche) gezahlt. Des Weiteren gilt: Je größer das Grundstück, umso kleiner ist der Bodenwertfaktor (Kaufpreis/Bodenwert). Umgekehrt bedeutet dies: Je kleiner das Grundstück, umso größer ist der Bodenwertfaktor. Der Gutachterausschuss für Grundstückwerte für den Bereich Westpfalz hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 gemäß § 193 Abs. 5 BauGB die in nachfolgender Tabelle abgeleiteten Bodenwertfaktoren für bebaute Grundstücke mit abbruchreifen Ein- und Zweifamilienhäusern beschlossen:

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

Tab. 1: Bodenwertfaktoren (Kaufpreis/Bodenwert) für Liquidationsobjekte (bebaute Einfamilienhausgrundstücke (Bodenrichtwertniveau von 15 €/m² bis 135 €/m²)

Für das Bewertungsgrundstück würde dies bedeuten:

375 m² x 19,60 € x 0,93 = 6.835,50 € = rd. 6.840,00 €

Konzepts zur Innenentwicklung und Vitalisierung der Ortskerne.

Da die Westpfalz ebenso wie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks ländlich geprägt ist und die Auswertung nach Darlegung des Gutachterausschusses tendenziell in die gleiche Richtung geht wie die Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses, lässt das den Schluss zu, dass die vorgenannten Bodenwertfaktoren auch auf das Bewertungsobjekt anwendbar sind.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2017 wurden nun auf der Grundlage der vorgenannten Untersuchungen Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien (Leerstandsimmobilien) veröffentlicht. Dafür wurden zum einen aus den Kaufpreisen die Gebäudeanteile durch Abzug des jeweiligen Bodenwerts („würde-wenn-Wert") gebildet und auf die entsprechende Wohnfläche bezogen. Damit sollte eruiert werden, ob und in welcher Höhe (maximal, durchschnittlich) der Grundstücksmarkt dem Gebäude noch einen eigenständigen Wert beimisst. Zum anderen wurden die Kaufpreise auf den absoluten Bodenwert („würde-wenn-Wert") bezogen, da offensichtlich wurde, dass zumindest zum Teil die Kaufpreisfindung für Objekte mit noch positivem Gebäudewertanteil auf ein Vielfaches des Bodenwertes abstellt.
Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht:

- **Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien**[172]

  Vergleichsfaktoren des obersten Grenzbereichs (besserer Gebäudezustand)
  - Gebäudefaktor: maximal 300,- €/m² Wohnfläche (zzgl. Bodenwertanteil)
  - Grundstücksfaktor: maximal doppelter Bodenwert

  Durchschnittliche Vergleichsfaktoren (durchschnittlicher Gebäudezustand)
  - Gebäudefaktor: im Durchschnitt 100,- €/m² Wohnfläche (zzgl. Bodenwertanteil)
  - Grundstücksfaktor: im Durchschnitt das 1,5-fache des Bodenwerts.

172 Die Immobilien sind aus rein technischer Sicht noch instandsetzungsfähig!

Die durchschnittlichen Vergleichsfaktoren für das Bewertungsgrundstück würden sich danach wie folgt ableiten:

- Gebäudefaktor: 93 m² Wohnfläche x 100,00 € + Bodenwert 7.350,00 €
  = **16.650,00 €**
- Grundstücksfaktor: Bodenwert 7.350,00 € x 1,5 = **11.082,00 €**

Der Durchschnitt der beiden Werte liegt bei 13.837,50 € = rd. **13.840,00 €**.

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

Zusammenfassung

Wert des Bewertungsobjekts nach Auswertung
Gutachterausschuss Westpfalz Marktbericht 2015: 6.840,00 €

Wert des Bewertungsobjekts nach Auswertung
Oberer Gutachterausschuss Marktbericht 2017: 13.840,00 €

Das Mittel der beiden Auswertungen liegt bei **10.340,00 €**.

Damit ist bewiesen, dass der Liquidationswert, der auf Seite 59 ermittelt wurde, nicht identisch ist mit dem Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks.

Der Sachwert wurde ermittelt mit rd. 18.000,00 €. Dies entspricht in etwa dem 2,5-fachen des Bodenwertes von 7.350,00 €. Entsprechend der vorhergehenden Ausführungen wird auch dem Gebäude zumindest ein geringer Wert beigemessen. Im oben berechneten Mittelwert von 13.840,00 € zwischen den Ableitungen des Oberen Gutachterausschusses ist demnach ein Gebäudewert von rd. (13.840,00 € - Bodenwert 7.350,00 € =) 6.490,00 € enthalten. Dies erscheint nach den Untersuchungen der Sachverständigen sachgerecht und plausibel.

Verkehrswert: 13.840,00 € = rd. 14.000,00 €

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert (Liquidationswert)** für das mit einem Einfamilienhaus sowie einer Scheune mit Anbau bebaute Grundstück in 67827 Becherbach, Reiffelbacher Str. 246

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gangloff	210	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gangloff	1	95

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2024 mit rd.

14.000,00 €
in Worten: vierzehntausend Euro

geschätzt.

Dies entspricht einem
- Verkehrswert pro m² Nutzfläche von: 14.000,00 € : 93 = 150,54 €
- Vielfachen des Jahresrohertrages von: 14.000,00 € : 5.022,00 € = 2,79
- Vielfachen des Jahresreinertrages von: 14.000,00 € : 3.287,16 € = 4,26

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

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lingerhahn, den 23. August 2024

Judith Schleicher
von der IHK Koblenz
ö.b.u.v. Sachverständige

Von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz
Judith Schleicher
Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 € begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte

[7] Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz 2023

[8] Mietrechner Gutachterausschuss Osteifel-Hunsrück

[9] Mietauskünfte

[10] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag Essen

[11] WFA – Wertermittlungsforum Aktuell – Zeitschrift für Bewertungssachverständige, Eigenverlag Sprengnetter, Sinzig

[12] Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – marktgerecht -, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin, 5. überarbeitete Auflage

[13] Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Th. Oppermann Verlag, Hannover, 30. Auflage

[14] Kleiber: online

[15] Ziegler, Karl: Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz – Situation und planerische Anforderungen in Dörfern, fub, Heft 5/2013, Seite 214 - 224

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