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.

Ing.- & Sachverständigenbüro Druck
Dipl.-Ing. Sandra Druck
Bauingenieurin

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Landesverband Rheinland-Pfalz/Saar

Büro Geiselberg
Im Eck 3
67715 Geiselberg

Telefon: 06307 / 59 89 000
Telefax: 06307 / 59 89 009

www.ingenieurbuero-druck.de
buero@ingenieurbuero-druck.de

Dipl.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße
Robert-Stolz-Straße 20
67433 Neustadt an der Weinstraße

Justizbehörden
Neustadt / Weinstraße
Eing.: 31. März 2026
Anl. / Scheck / Umschlag

Geiselberg den, 23.03.2026

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 67471 Elmstein, Dorfstr. 27.**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 25.02.2026 ermittelt mit

rd. 95.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. Anlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Zusammenfassung**	**4**
1.1	Kurzbeschreibung des Objektes	4
1.2	Tabellarische Übersicht	4
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	10
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**12**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Zweifamilienwohnhaus	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
4.2.5.2	Zweifamilienwohnhaus	14
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
4.3	Nebengebäude	16
4.4	Außenanlagen	16
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**17**
5.1	Grundstücksdaten	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.3	Bodenwertermittlung	18
5.4	Sachwertermittlung	19
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19

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

5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
5.4.3	Sachwertberechnung	22
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
5.5	Ertragswertermittlung	28
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.5.3	Ertragswertberechnung	30
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
5.6	Überbau	33
5.7	Lasten und Beschränkungen – II Abteilung des Grundbuchs	33
5.7.1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)	33
5.7.2	Vorkaufsrecht	33
6	**Verkehrswert**	**34**
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**36**
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
7.3	Verwendete fachspezifische Software	36
8	**Wohnflächenberechnung**	**37**
8.1	Berechnung der Wohnfläche	37
8.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche	38
9	**Ansichten, Grundrisse, Pläne**	**39**
9.1	Erdgeschoss	39
9.2	Obergeschoss	40
9.3	Kellergeschoss	41
9.4	Schnitt	42
10	**Bilder**	**43**
11	**Liegenschaftskarte**	**46**

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

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Gegenstand der Wertermittlung ist ein Grundstück in der Dorfstraße 27 in 67471 Elmstein, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus sowie einer angebauten Garage. Das Objekt umfasst die Flurstücke 2180/3 (276 m²) und 2180/4 (9 m²). Besonderheit ist der Überbau des Wohnhauses auf die Flurstücke 2180/5 und 2182/4. Im Grundbuch sind u. a. eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohn- und Mitbenutzungsrecht), ein Vorkaufsrecht sowie das eröffnete Insolvenzverfahren eingetragen.
Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich, sodass wesentliche Annahmen auf Grundlage äußerer Eindrücke und vorliegender Unterlagen getroffen wurden.
Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Elmstein (Ortsteil Iggelbach) in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung in aufgelockerter, 1- bis II-geschossiger Bauweise geprägt. Das Grundstück weist eine hängige Topografie auf.
Das Wohngebäude wurde voraussichtlich um 1910 errichtet und ca. 1994 zum Zweifamilienhaus umgenutzt. Es ist II-geschossig, unterkellert und weist eine Wohnfläche von ca. 189 m² auf. Die bauliche Ausführung entspricht überwiegend dem Baujahr, wesentliche Modernisierungen erfolgten augenscheinlich nicht. Der energetische Zustand entspricht nicht den heutigen Anforderungen.
Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird insgesamt von einfacher, teilweise überalterter Ausstattung ausgegangen.
Nach Auskunft des Insolvenzverwalters besteht keine funktionsfähige Heizungsanlage, die Beheizung erfolgt derzeit über Einzelöfen.
Nach vorliegenden Informationen bestehen erhebliche bauliche Mängel, darunter Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbefall, Undichtigkeiten im Dachgeschoss sowie teilweise beschädigte Decken. Ein erheblicher Instandhaltungsstau und umfassender Renovierungsbedarf sind gegeben.
Die Garage mit Abstellraum ist in Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.
Das Objekt ist teilweise genutzt; für die Nutzung wird eine Nutzungsentschädigung gezahlt. Das Bestehen eines formellen Mietvertrages ist unklar.

1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	Unbekannt es liegen keine Unterlagen vor, schätzungsweise um 1910; Umnutzung zum Zweifamilienwohnhaus laut Plänen von 1994
Nutzung/Mieter:	Nach Auskunft des Insolvenzverwalters ist eine Nutzung des Gebäudes gegen Zahlung einer Nutzungsentschädigung zwischen der Nachlasspflegerin mit einem „Mieter" vereinbart.
Mängel und Schäden - nach den vorliegenden Unterlagen:	-Undichtigkeit im DG -Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall an Decken und Wänden -durchhängende, bröckelnde Decken -defekte Heizungsanlage Ob statische Mängel aufgrund eindringender Feuchtigkeit vorliegen, ist nicht bekannt.
Stichtag der Wertermittlung	25.02.2026
Grundstücksfläche:	285 m²
Bodenrichtwert:	55 €/m² (Stichtag 01.01.2024)
Bodenwert	16.200 €
Wohnfläche:	rd. 189 m²
Bruttogrundfläche:	rd. 447 m²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	12 Jahre
Ertragswert	rd. 80.300 €
Sachwert	rd. 95.900 €
Verkehrswert	rd. 95.000 €
Rechte und Belastungen	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenützungsrecht) -Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall
Besonderheiten:	Überbau des Wohnhauses auf die Flurstücke 2180/5 und 2182/4

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Garage Es besteht ein Überbau des Wohnhauses auf das Nachbarflurstück 2180 / 5.
Objektadresse:	Dorfstr. 27, 67471 Elmstein
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Elmstein, Blatt 3278, lfd.Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Elmstein, Flurstück 2180/4, Fläche 9 m²; Gemarkung Elmstein, Flurstück 2180/3, Fläche 276 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße Robert-Stolz-Straße 20 67433 Neustadt an der Weinstraße Beschluss vom 24.10.2025
Eigentümer:	Schuldner
Sonstige Beteiligte:	Rechtsanwalt als Insolvenzverwalter des Schuldners

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermin ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen. Das Gutachten ist schriftlich zu erstatten.
Wertermittlungsstichtag:	25.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.02.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	1. OT: 02.12.2025 Innenbesichtigung der Garage und des Flurstücks; 2. OT: 22.12.2025 Außenbesichtigung des Wohnhauses 3. OT: 25.02.2026 Außenbesichtigung des Wohnhauses
Umfang der Besichtigung etc.	Beim 1. Ortstermin wurde eine Innenbesichtigung der Garage und des Flurstücks durchgeführt. Die Situation des Überhaus war zu diesem Zeitpunkt noch ungeklärt. Daher fand keine Innenbesichtigung des Wohnhauses statt. Beim 2. Ortstermin fand eine Außenbesichtigung des Wohnhauses statt. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses konnte nicht stattfinden. Beim 3. Ortstermin fand eine Außenbesichtigung des Wohnhauses statt. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses konnte nicht stattfinden. **Hinweis** Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Das Objekt wird auf Grundlage der äußeren Erscheinung. Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

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

Teilnehmer am Ortstermin:	1. Ortstermin: der Mieter, die Sachverständige nebst Mitarbeiterin 2. Ortstermin: die Sachverständige nebst Mitarbeiterin 3. Ortstermin: die Sachverständige nebst Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.06.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte • Auskunft zum Bauplanungsrecht • Bodenrichtwertauskunft • Auskunft zum Bauplanungsrecht • Auskunft zur Beitrags- & Abgabensituation • Auskunft aus dem Altlastenkataster • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es besteht ein Überbau des Wohnhauses vom Bewertungsgrundstück auf die benachbarten Flurstücke 2180/5 und 2182/4.
Bei dem Flurstück 2180/3 handelt es sich um das Stammgrundstück, von welchem der Überbau ausgeht.

Das Flurstück sowie der Garten des Flurstückes 2180/5 gehört nicht zum Bewertungsobjekt!

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

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses fand nicht statt, es wurde eine Innenbesichtigung der Garage durchgeführt.

Die Garage ist an das Wohnhaus angebaut.

Nach Auskunft des Insolvenzverwalters besteht eine mündliche Vereinbarung zwischen der Nachlasspflegerin und dem "Mieter" über eine monatliche Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Nutzung des Bewertungsobjekts. Ob ein Mietvertrag besteht, ist nicht bekannt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Dürkheim
Ort und Einwohnerzahl:	Elmstein (ca. 2500 Einwohner); Ortsteil Iggelbach (ca. 650 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neustadt an der Weinstraße (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 110 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 48 (ca. 7 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> A 65 (ca. 27 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Lambrecht / Pfalz (ca. 16 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 130 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca.190 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Verwaltung sind im 16 km entfernten Lambrecht vorhanden mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnhauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	hängig; von der Straße abfallend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Flurstück 2180 / 4:</u> Straßenfront: ca. 8 m; mittlere Tiefe: ca. 1 m; Grundstücksgröße: 9 m²; <u>Flurstück 2180 / 3:</u> Straßenfront: ca. 11 m; mittlere Tiefe: ca. 32 m; Grundstücksgröße: 276 m²; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform Grundstücksgröße gesamt: 285 m²

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

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; klassifizierte Straße (Kreisstraße); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeit auf der Straße vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Annahme aufgrund fehlender Innenbesichtigung: es wird angenommen, dass elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung und ein Kanalanschluss vorhanden sind welche weiteren Anschlüsse vorhanden sind, war nicht ersichtlich
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Überbau auf Flurstück 2180/5 und 2182/4); Doppelgarage; Überbau des Hauptgebäudes; eingefriedet durch Zaun.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Annahme, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informationen vor
Altlasten:	Das Grundstück ist nach Auskunft der SGD Süd im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Grundstückes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird von dem SGD-Süd insoweit keine Haftung übernommen
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Elmstein, Blatt 3278, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: -beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenützungsrecht) -Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall -Eröffnung des Insolvenzverfahrens
Anmerkung:	Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke: nicht eingetragene Rechte und Lasten:	nicht vorhanden Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen

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

(z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	In der Liegenschaftskarte waren keine Baulasten eingetragen. Eine Einsicht in das Baulastenkataster wurde auf Grund dessen nicht vorgenommen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach dem "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler" des Land Rheinland-Pfalz nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Veränderungssperre:	nicht bekannt
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.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Pläne aus der Bauakte durchgeführt.
Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden per E-Mail erkundet. (Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich, per E-Mail oder online eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Garage / Abstellraum und einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist tlw. genutzt. Für die Nutzung wird eine Nutzungsentschädigung gezahlt.
Ob ein Mietvertrag besteht, ist nicht bekannt.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 so weit 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.

4.2 Zweifamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus (Überbau auf das Flurstück 2180 / 5 und 2182/4), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Anbau einer Bauwich-Garage / Abstellraum
Baujahr:	voraussichtlich um 1910; 1994 Nutzungsänderung zum Zweifamilienwohnhaus
Modernisierung:	keine wesentlichen in den letzten 15-20 Jahren ca. 1994-2000 Umnutzung zum Zweifamilienhaus und Einsatz von Kunststofffenstern im EG
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 189 m²; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 447 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Außenansicht:	<u>Garage:</u> Straßenseite: verputzt und gestrichen; Sockel farblich abgesetzt Gehwegseite: teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Mauerwerk gestrichen; Sockel teilweise verputzt und gestrichen, teilweise offener Sandstein; Gartenseite: verputzt und gestrichen; Sockel offener Sandstein <u>Wohngebäude:</u> Bruchsandstein, teilweise gestrichen; Sockel und Fenster- /Türeneinfassungen gestrichen; farblich abgesetzt Anbau an OG: Verkleidung mit Faserzementplatten

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

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nicht ersichtlich, es konnte nur eine Außenbesichtigung erfolgen.

laut Angabe der Bauunterlagen:

Kellergeschoss:
-2 Kellerräume
-1 Waschküche
-1 Flur
-1 Tanklager
-1 Heizungsraum

Erdgeschoss:
-1 Diele
-1 Kinderzimmer
-1 Küche (Durchgangszimmer)
-1 Wohn- / Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
-1 Flur
-1 Bad
-1 WC
-1 Elternschlafzimmer

Obergeschoss:
-1 Diele
-1 Zimmer
-1 Küche
-1 Vorküche
-1 Vorratsraum
-1 Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon
-1 Flur
-1 Bad
-1 WC
-1 Elternschlafzimmer

Garage:
-1 Pkw Abstellplatz
-1 Garage
-1 Abstellraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht ersichtlich
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Auf Grund des Baujahres wird Bruchsteinmauerwerk (Sandstein) und ggf. Fachwerk angenommen.
Innenwände:	voraussichtlich Mauerwerk und / oder Fachwerkwände dem Baujahr entsprechend, ggf. Leichtbauweise durch Umbaumaßnahmen.
Geschossdecken:	den Bauplänen nach Trägerdecke zwischen KG und EG: ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	nicht ersichtlich, es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden Annahme: einfache Ausstattung dem Baujahr entsprechend
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

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

Dach:	Wohngebäude: Dachkonstruktion: nicht ersichtlich (Außenbesichtigung) Dachform: Walmdach mit Aufbau (Schleppgaube) Dacheindeckung: Dachziegel Dämmung nicht ersichtlich; voraussichtlich ungedämmt aufgrund des Baujahres Garage: Flachdach (Kaltdach)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: es wird von einer einfachen, überalterten Ausstattung ausgegangen
Heizung:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: laut Aussage beim Ortstermin ist keine funktionierende Heizung im Gebäude vorhanden; Heizmöglichkeit besteht aktuell durch Einzelöfen
Lüftung:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: Es wird von einer dezentralen Ausstattung ausgegangen.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Zweifamilienhaus bzw. die einzelnen Ausstattungen der Räume werden in einer Ausstattungsbeschreibung zusammen beschrieben

4.2.5.2 Zweifamilienwohnhaus

Bodenbeläge:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird von einer einfachen Ausstattung ausgegangen
Wandbekleidungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache Ausstattung angenommen
Deckenbekleidungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache Ausstattung angenommen

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

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung im EG, voraussichtlich aus den Jahren zwischen 1994 - 2000; Fenster aus Holz voraussichtlich mit Einfachverglasung, überalterte Ausstattung im OG und DG; teilweise Glasbausteine; Fensterbänke außen aus Naturstein
Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt Innentüren: nicht ersichtlich aufgrund der Außenbesichtigung
sanitäre Installation:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache, teilweise überalterte Ausstattung angenommen
besondere Einrichtungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	Nach Auskunft des Insolvenzverwalters liegen folgende, erhebliche Baumängel, Bauschäden und Besonderheiten vor: -Undichtigkeit im DG -Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall an Decken und Wänden -durchhängende, bröckelnde Decken -defekte Heizungsanlage Ob statische Mängel aufgrund eindringender Feuchtigkeit vorliegen, ist nicht bekannt. Ggf. muss dies überprüft werden. Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Grundrissgestaltung:	nicht ersichtlich, das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden nach Ansicht der vorliegenden Bauunterlagen: zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar, das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden es wird angenommen, dass keine vorhanden sind

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: keine
Besonnung und Belichtung:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: ausreichend
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	Nach Auskunft des Insolvenzverwalters liegen folgende, erhebliche Baumängel, Bauschäden und Besonderheiten vor: -Undichtigkeit im DG -Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall an Decken und Wänden

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

-durchhängende, bröckelnde Decken
-defekte Heizungsanlage

Ob statische Mängel aufgrund eindringender Feuchtigkeit vorliegen, muss ggf. durch ein Sachverständigengutachten überprüft werden.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

wirtschaftliche Wertminderungen: das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden
es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind

Allgemeinbeurteilung: Das Wohngebäude konnte nur von außen besichtigt werden.
Der bauliche Zustand ist augenscheinlich befriedigend.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Der bauliche Zustand des Garagengebäudes mit Abstellraum ist befriedigend.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Garage mit Abstellraum in Massivbau, Flachdach, Betonboden und teilweise Natursteinplatten; Rolltor bzw. Schwingtor mit zusätzlicher Eingangstür aus Metall/Alu; Fenster aus Holz mit Einfachverglasung und Glasbausteine; Strom- und Wasseranschluss vorhanden

4.4 Außenanlagen

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

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 67471 Elmstein, Dorfstr. 27 zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 ermittelt.

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Elmstein	3278	2	Elmstein	/	2180/3	276 m²
Elmstein	3278	2	Elmstein	/	2180/4	9 m²
						285 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Vervielfältigungen bereitgestellt – Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.3 Bodenwertermittlung

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	55,00 €/m²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	25.02.2026
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei
Bauweise	geschlossen	offen
Grundstücksfläche (f)	400 m²	285 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 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)	=	**55,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.02.2026	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	55,00 €/m²	
Fläche (m²)	400	285	×	1,034	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	**56,87 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**56,87 €/m²**	
Fläche	×	285 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	16.207,95 €	
	rd.	**16.200,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 insgesamt **16.200,00 €**.

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundstücklich 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) 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).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche" oder „€/m² Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV)

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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

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

aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 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)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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,

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

- 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.

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	569,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	447,24 m²	125,35 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	269.479,56 €	60.794,75 €
Baupreisindex (BPI) 25.02.2026 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	510.933,25 €	115.266,85 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	510.933,25 €	115.266,85 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre	12 Jahre
• prozentual		85,00 %	80,00 %
• Faktor	x	0,15	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	76.639,99 €	23.053,37 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		99.693,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.987,73 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	103.681,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	–	16.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	119.881,09 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	95.904,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Sachwert	=	95.904,87 €
	rd.	95.900,00 €

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

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

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.

Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das Bewertungsobjekt.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen."

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0				
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,3	0,7			
Insgesamt	100,0 %	31,3 %	68,7 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Kohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

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

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, 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	570,00	31,3	178,41
2	635,00	68,7	436,25
3	730,00	0,0	0,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	614,66
	gewogener Standard = 1,7		

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		614,66 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,980
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• fehlender Kniestock	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	569,24 €/m² BGF
	rd.	569,00 €/m² BGF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00		
	gewogener Standard = 4,0		

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

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. Aushauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkone	5.000,00 €
Gaube	10.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin 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.

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

Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (99.693,36 €)	3.987,73 €
Summe	3.987,73 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich tatsächlichem Lebensalter am 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 Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das ca. 1910 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 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 inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	0,0

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1957.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Die Garage teilt das Schicksal des Hauptgebäudes.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) bestimmt und von der Sachverständigen an die örtliche Lage und Gegebenheiten angepasst.

Der Sachwertfaktor wurde mit der im Landesgrundstücksmarktbericht für die Objektart dargestellte Berechnungsfunktion berechnet.
Der ermittelte Wert und die im Grundstücksmarktbericht dargestellt Standartabweichung wurden betrachtet.

Danach liegt der Sachwertfaktor zwischen 0,81 und 1,20 im Mittel bei 1,01.

Es wird der gerundete untere Wert angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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.

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

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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)

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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m^2)	(Stk.)	(€/m^2) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus		EG	90,24		4,50	406,08	4.872,96
		1. OG	97,35		3,00	292,05	3.504,60
Garage			1,00		150,00	150,00	1.800,00
Summe			188,59			848,13	10.177,56

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**10.177,56 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)**	–	**3.794,85 €**
jährlicher Reinertrag	=	**6.382,71 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,00 %** von **16.200,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**324,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**6.058,71 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,00** % Liegenschaftszinssatz und RND = **12** Jahren Restnutzungsdauer	×	**10,575**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**64.070,86 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**16.200,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**80.270,86 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**80.270,86 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert	=	**80.270,86 €**
	rd.	**80.300,00 €**

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

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen 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.

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 örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken auf Basis von Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen der Sachverständigen als Durchschnittswert ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [2], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	187,59 m² × 14,40 €/m²	2.701,30 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 108,00 €	108,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		203,55 €
Summe			3.794,85 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt.

Anwendungsfunktion für das Marktsegment 1-6:
p = a + b * WF + c * ln (rel. RND)

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 2,13 und 3,41 im Mittel bei 2,77

Es wird der untere gerundete Wert angesetzt.

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.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem der Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

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.

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.

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

5.6 Überbau

Im Gutachten vom 11.12.2006 für das Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße (K 22/04), beschreibt der Sachverständige auf Seite 4 den besonderen Sachverhalt zum Überbau des Wohnhauses auf die Nachbarflurstücke.

Lt. vorliegender Kopien aus der Grundakte hat der Erbauer des Wohnhauses im Jahre 1902 das Nachbargrundstück (das heutige Flurstück 2180/5) ersteigert. Die Eigentumsverhältnisse konnten später jedoch nicht mehr exakt geklärt werden, da vermutlich betreffende Unterlagen in den Kriegsjahren verloren gingen.

Somit handelt es sich um einen Eigenüberbau.

Es wird davon ausgegangen, dass das Flurstück 2180/3 auf Grund der Eigentumsverhältnisse das Stammgrundstück ist.

Von der Sachverständigen konnte die dort zitierte Grundakte nicht beschafft werden.

5.7 Lasten und Beschränkungen – II Abteilung des Grundbuchs

5.7.1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenützungsrecht)

Von der Sachverständigen konnte weder herausgefunden werden, wann die Berechtigte geboren wurde, noch ob sie bereits verstorben ist.

Im Gutachten vom 11.12.2006 für das Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße (K 22/04) beschreibt der Sachverständige auf Seite 6, dass die Berechtigte bereits verstorben ist.

Somit ist keine Wertminderung vorhanden.

5.7.2 Vorkaufsrecht

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall.

Die Wertminderung durch das Vorkaufsrecht beträgt 0,00 €.

Durch das Vorkaufsrecht entsteht keine Wertminderung, da der Berechtigte im Falle der Inanspruchnahme des Vorkaufrechts in den Kaufvertrag einsteigen würde.

Der Wert des Vorkaufsrechts für den Berechtigten beträgt 0,00 €.

Der Berechtigte würde im Falle der Nutzung des Vorkaufsrechts in den Kaufvertrag einsteigen, eine Minderung des Kaufpreises würde dadurch nicht entstehen und somit auch kein Vorteil.

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

6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **95.900,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **80.300,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück

in 67471 Elmstein, Dorfstr. 27

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Elmstein	3278	2	Elmstein	/	2180/3	276 m²
Elmstein	3278	2	Elmstein	/	2180/4	9 m²
						285 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 mit

rd. 95.000 €

in Worten: fünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Wertminderung und der Wert des Wohnungs- & Mitbenützungsrechts betragen 0,00€.

Die Wertminderung und der Wert des Vorkaufsrechts betragen 0,00€.

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

Geiselberg, den 23. März 2026

Sandra Druck
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

Dipl.-Ing. Sandra Druck Beleihungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von innen 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 100.000,00 EUR 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!

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO:
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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[X] Kleiber - digital

[X] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.02.2026) erstellt.

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

8 Wohnflächenberechnung

8.1 Berechnung der Wohnfläche

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt Rohbaumaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen wohnwertabhängig

	Raum		+/-	Besonderheiten	Sonder-form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Wohn wert faktor (f)	Wohnfläche wohnwert-abhängig (m²)	
1	Wohnen	EG	-		1	3,98	-0,04	3,97	-0,02	15,64	1	15,64	
2	Essen	EG	-		1	3,75	-0,02	3,97	-0,02	14,73	1	14,73	
3	Schlafzimmer	EG	-		1	3,8	-0,02	4,06	-0,02	15,27	1	15,27	
4	Bad	EG	-		1	1,8	-0,02	2,335	-0,02	4,12	1	4,12	
5	WC	EG	-		1	1,8	-0,02	1,2	-0,02	2,10	1	2,10	
6	Flur	EG	-		1	1,8	-0,02	1,1	-0,02	1,92	1	1,92	
7	Küche	EG	-		1	3,97	-0,02	5,64	-0,02	21,41	1	21,41	
8	Ki-Zi	EG	-		1	3,74	-0,02	3,165	-0,02	11,70	1	11,70	
9	Ki-Zi	EG	-	Kamin	1	0,5		0,5		0,25	1	-0,25	
10	Terrasse	EG	-		1	3,3	-0,02	4,4	-0,02	14,37	0,25	3,59	
11	Esszimmer	OG	+		1	4,1	-0,02	4,4	-0,02	17,97	1	17,97	
12	Wohnzimmer	OG	+		1	3,5	-0,02	3,75	-0,02	12,98	1	12,98	
13	Zimmer	OG	+		1	2,5	-0,02	3,15	-0,02	7,76	1	7,76	
14		OG	+		1	0,4	-0,02	0,5	-0,02	0,18	1	0,18	
15	Küche	OG	+		1	0,9	-0,02	1	-0,02	0,86	1	0,86	
16		OG	+		1	3,1	-0,02	3,22	-0,02	9,86	1	9,86	
17	Vorküche	OG	+		1	2,9	-0,02	2,6	-0,02	7,48	1	7,48	
18		OG	-		1	0,5	0	0,5	0	0,25	1	-0,25	
19	Vorräte	OG	+		1	1,5	-0,02	2,575	-0,02	3,79	1	3,78	
20	Bad	OG	+		1	1,85	-0,02	2,135	-0,02	3,87	1	3,87	
21	WC	OG	+		1	2,9	-0,02	1,25	-0,02	3,54	1	3,54	
22	Flur	OG	+		1	1,1	-0,02	3	-0,02	3,22	1	3,22	
23	Schlafzimmer	OG	+		1	0,9	-0,02	2,35	-0,02	2,05	1	2,05	
24		OG	-		1	3,8	-0,02	4	-0,02	15,04	1	15,04	
25	Diele	OG	-		1	1,9	-0,02	2,9	-0,02	5,41	1	5,41	
26		OG	-		1	1	-0,02	1,9	-0,02	1,84	1	1,84	
27		OG	-	Kamin	1	0,5	0	0,5	-0,02	0,24	1	-0,25	
28	Balkon	OG	-		1	1	-0,02	8,7	-0,02	8,51	0,25	2,13	
											Summe Wohnfläche Mieteinheit	187,59	m²

Von immobilienpool.de erstellt
Weitergabe an oder Verwendung durch
Dritte ist untersagt!

8.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Berechnung der BruttoGrundFläche

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von Handzeichnungen

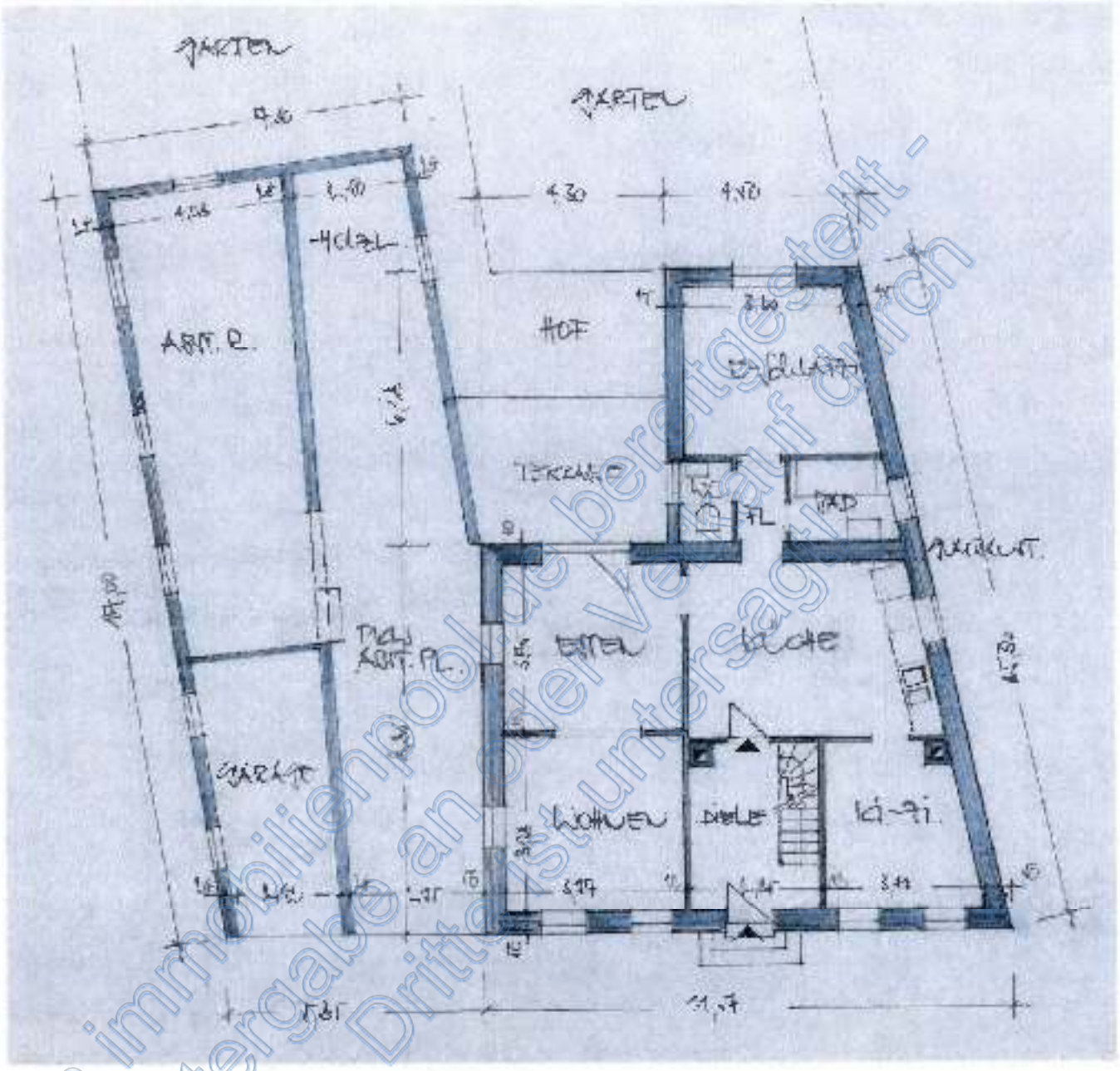
	Geschoss	+/-	Besonderheiten		Länge (m)	Breite (m)	Grund-fläche (m²)		Bruttogrundfläche (BGF) (m²)	Erläuterung
1	KG, EG, OG, DG	+		4	10,03	8,85	95,65		382,59	
2	KG, EG, OG, DG	+		4	5,2	5,15	31,93		63,86	
3		+		1			0,00		0,00	
4	Garage	+		1	9,2	7,2	67,16		67,16	
5		+		1	8,85	5,575	58,19		58,19	
6		+		1			0,00		0,00	
7		+		1			0,00		0,00	
8		+		1			0,00		0,00	

Summe Bruttogrundfläche **572,59** m²

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

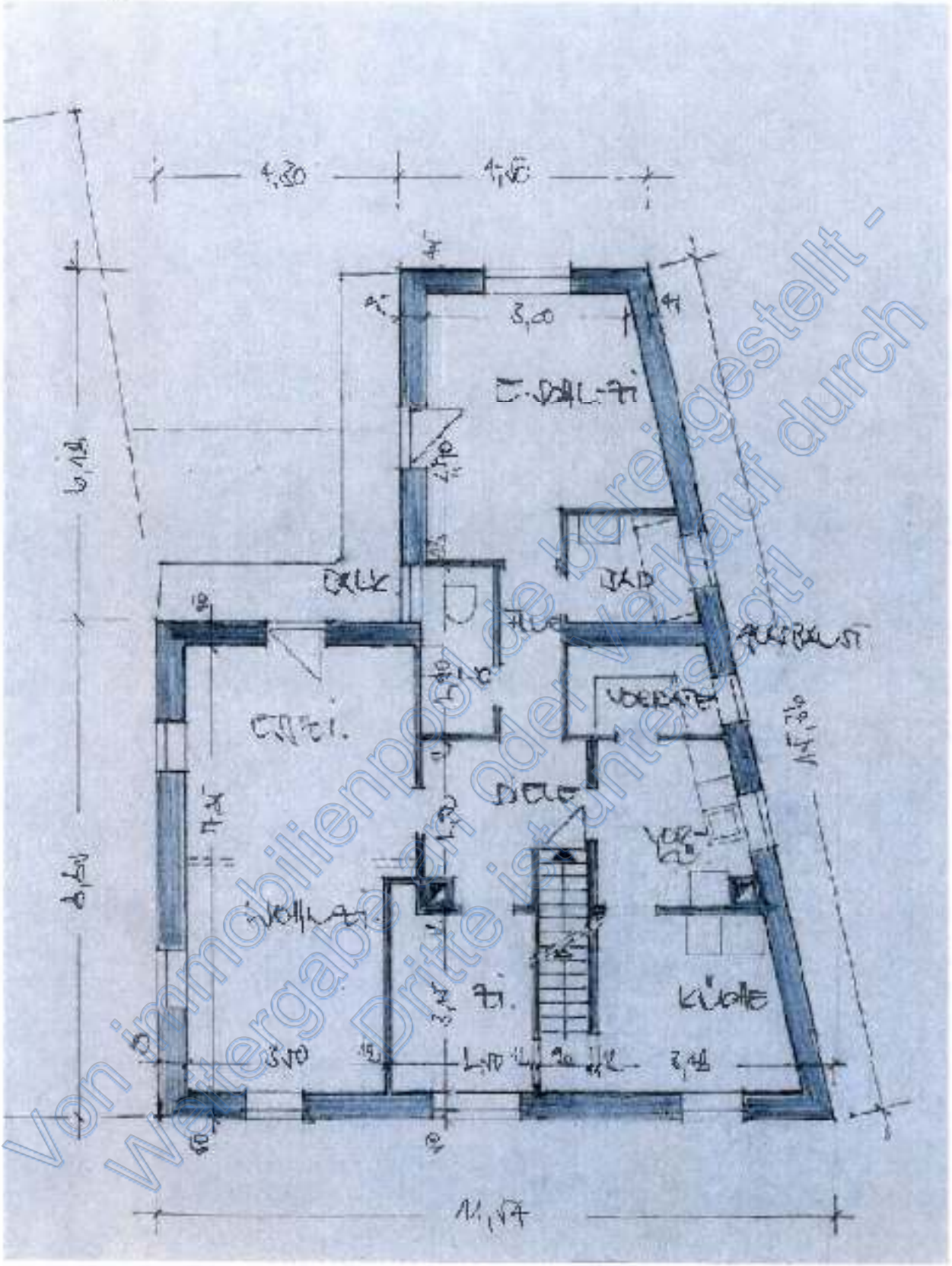
9 Ansichten, Grundrisse, Pläne

9.1 Erdgeschoss



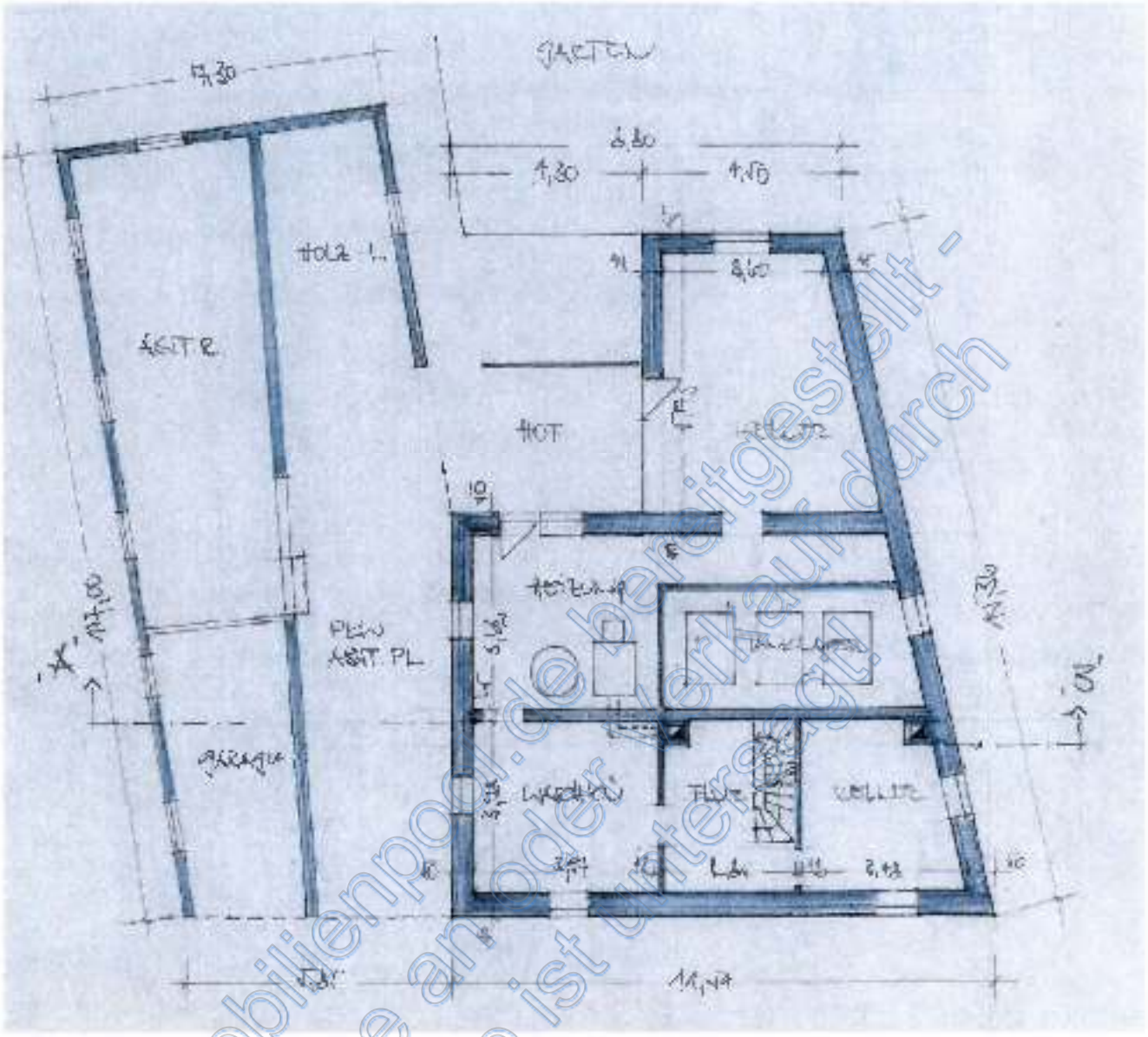
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9.2 Obergeschoss



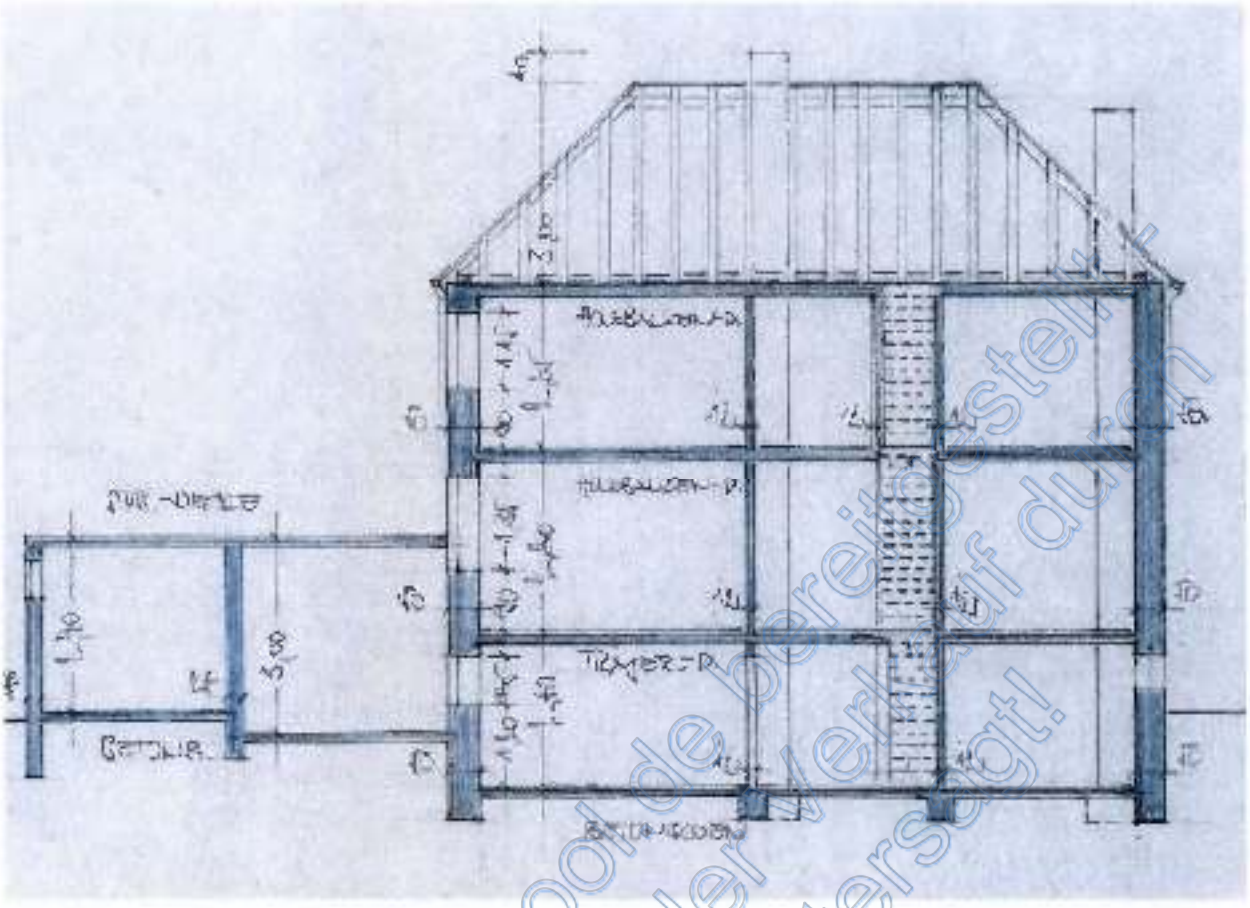
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9.3 Kellergeschoss



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

9.4 Schnitt



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

10 Bilder







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







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







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

11 Liegenschaftskarte

nicht für die Veröffentlichung im Internet freigegeben

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



RheinlandPfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

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