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.

MICHAEL PFEIFFER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
Waldstraße 4 · 67098 Bad Dürkheim · fon: 0 63 22.94 194-55 · fax: -56
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Verkehrswertgutachten

i. S. v. § 194 BauGB

Az 1 K 13/25

Amtsgericht Grünstadt

Im Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsgegenstand

Wohnhaus (Doppelhaushälfte)

Wohnfläche circa 99 m²

Grundstück 294 m²

Anschrift

Lindenweg 17

67269 Grünstadt

Stadtteil Sausenheim



Von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Ermittlung von Mieten und Pachten
Architekt Dipl.-Ing. (FH) Michael Pfeiffer
Bad Dürkheim

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

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt 312.000,-- €

Darin enthaltener Bodenwertanteil rd. 106.000 € Stichtag 09.04.2026

Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs entwickeln keine Wertrelevanz

Inhalt:

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

1. Allgemein
2. Lagebeschreibung
3. Grundstücksbeschreibung
4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Baubeschreibung
7. Mietverhältnisse
8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens
9. Marktfaktoren
10. Eingangsgrößen
11. Sachwert
12. Ertragswert
13. Verkehrswert

Anlagen

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

Vorbemerkungen

Vorbehalt

Die Wertermittlung basiert auf den benannten Unterlagen und den Erkenntnissen des Sachverständigen bei Durchführung des Ortstermins sowie den zur Wertermittlung getätigten Recherchen wie im Gutachten dargestellt. Wo sich das Gutachten auf Annahmen oder Angaben stützt, ist dies entsprechend formuliert.

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach Ansicht, Bauteilöffnungen und weitergehende Untersuchungen werden im Rahmen von Verkehrswertermittlungen nicht durchgeführt, sondern bleiben Bauschadensgutachten vorbehalten. Haustechnische Anlagen können im Rahmen der Ortsbegehung nicht auf Funktion geprüft werden. Ich unterstelle – soweit im Gutachten nicht anders beschrieben – einen funktionsfähigen Zustand.

Schäden und Mängel sind insoweit beschrieben, als diese bei Ortsbesichtigung festgestellt wurden (und von mir als Schaden bzw. Mangel gewertet werden).

Hinweis

Innerhalb des Verkehrswertgutachtens wird Bezug auf die Vorschriftenlage genommen, die Bewertungsverfahren und Wahl der Eingangsgrößen mit Quellenangabe dargestellt.

Um das Gutachten nicht unnötig zu überfrachten, verzichte ich bewusst auf eine umfangreiche und detaillierte theoretische Darstellung der Wertermittlungsverfahren, Vorschriften, Kopien aus Marktberichten und dergleichen mehr.

Wertgutachten sind kein Sachverständigen-Tutorial.

Hierzu verweise ich auf die Vorschriften und die entsprechende Fachliteratur.

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

1. Allgemein

Besteller	Amtsgericht Grünstadt Tiefenthaler Str. 8, 67269 Grünstadt
Bewertungsgegenstand	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
In	67269 Grünstadt - Sausenheim, Lindenweg 17
Grundbuch Blatt 1245	Von Sausenheim, Amtsgericht Grünstadt
Bestandsverz. Lfd. Nr. 1	Gemarkung Sausenheim Flurstück 2093/2 Größe 294 m² Gebäude- und Freifläche, Lindenweg 17
Katasterdaten	Wie Bestandsverzeichnis.
Art des Wertes	Auftragsgemäß ist der Verkehrswert zu ermitteln. Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB definiert und entspricht nach gängiger Interpretation dem wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall.
Gutachtenzweck	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.
Objektbezogene Unterlagen für die Wertermittlung relevant	Grundbuchauszug vom 07.01.2026 Komplette Baugenehmigungsunterlagen aus dem Bauaktenarchiv der Kreisverwaltung Bad Dürkheim Auskunft Altlastenkataster Auskunft Baulastenverzeichnis Liegenschaftskarte
Ortsbesichtigung	09.04.2026
Bewertungsstichtag	09.04.2026 Tag der Ortsbesichtigung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA
Marktdaten	Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (kurz: LGMB 2025) herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (kurz: oGAG) für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz und weiter wie im Gutachtentext bezeichnet.

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

2. Lage

Lage Makro	Grünstadt, Kreisfreie Stadt
	Einwohner 14.419 im Wesentlichen konstant.
	Positiver Wanderungssaldo 136 Menschen (ab 768 - zu 904)
	Positiver Pendlersaldo 1.090 Menschen (Einpendler minus Auspendler).
	Quelle: Statistisches Landesamt Rh.-Pfalz letztveröffentlichter Stand 2024
	Grünstadt profitiert einerseits von der Nähe zu und der guten Verkehrsanbindung über BAB 6 an die Metropolregion Rhein-Neckar mit den Hauptstädten Mannheim und Ludwigshafen. Kaiserslautern (Universitätsstadt) ist ebenfalls in gut 20 Min. zu erreichen, der Flughafen Frankfurt ist in rd. 45 Min. erreichbar. Gutes Angebot im ÖPNV.
	Darüber hinaus hat sich Grünstadt zu einem Mittelzentrum der Region entwickelt mit einem breiten Angebot an Handel und Dienstleistungen. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen einschl. Kreiskrankenhaus am Ort, entsprechend der Ausweisung als Mittelzentrum.
Mikrolage	Stadtteil Sausenheim ca. 1.700 Einwohner
	Südlich der Kernstadt und der BAB 6 gelegen und durch diese von der Kernstadt getrennt.
	Wirtschaftsfaktor im Ortsteil: Sausenheimer Wellpappenfabrik, daneben Weingüter. Kita im Ortsteil, ebenso Bäckereifiliale. Umfangreiches Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus in der Kernstadt.
Umfeld	Nördlich des gewachsenen Ortskerns, in einem Baugebiet der 1990-er Jahre gelegen.
	Im Umfeld Ein-Zweifamilienhausbebauung. Gebietscharakter Wohngebiet.
	Entfernung zur Stadtmitte Grünstadt circa 2,5 km.
Beurteilung	Gute Lage im Ortsgebiet und in überregionaler Betrachtung.
	Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte ordnet Grünstadt - Sausenheim in das Marktsegment (Lageklasse) 4 ein, auf einer Skala von 1-6 aufsteigend.
	Die Lagequalität drückt sich auch im Bodenrichtwert aus.

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

3. Grundstück, Tatsächliche Eigenschaften

Grundstück	Grundstück mit 294 m²
Zuschnitt	Im Großen Ganzen rechteckig
Topografie	Im Großen Ganzen eben
Bebauung	Doppelhaushälfte
Immissionen	Für die innerörtliche Lage untypische Immissionen waren am Ortstermin nicht feststellbar – sog. ruhige Lage.
Erschließung	Eckgrundstück vom Lindenweg aus von Süden erschlossen, westlich an den Birkenweg angrenzend.
Altlasten	Altlasten im Sinn von schädlichen Bodenverunreinigungen sind nicht anzunehmen. Gem. Bescheid der SGD Süd vom 15.01.2026, ist das Grundstück nicht im Bodenschutzkataster als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Beitragslasten	Gewachsener, innerörtlicher Bereich, Erschließungs- und kommunalabgabenbeitragsfrei.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht, das Objekt ist nicht in der Denkmalliste geführt.
Baulast	Gemäß Bescheid vom 07.01.2026: Keine Baulasten eingetragen.
Gebietsausweisung gemäß Bebauungsplan	Bebauungsplan An der Kaiserhecke Festsetzungen für das Grundstück: Allgemeines Wohngebiet, Vollgeschoss + ausgeb. Dachgeschoss Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,6 Einzel- und Doppelhäuser, offene Bauweise, Dachneigung 25-45° Max. 2 Wohnungen zulässig.
Entwicklungsstufe	Baureifes Land (Grundstücksqualität).
Baurecht	Die Konformität mit bei Errichtung geltendem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht kann sicher angenommen werden. Aus den mir vorliegenden Unterlagen zur Baugenehmigung vom 10.12.1990 ergibt sich nichts Gegenteiliges. Beanstandungen liegen in der Akte nicht vor.

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

4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abtlg. 2
Lfd. Nr. 1 zu Best.Vz. Nr. 1

Rückauflassungsvormerkung aufschiebend bedingt für Stadt Grünstadt; gemäss Bewilligung vom 03.09.1990 eingetragen am 28.11.1990.

Wertung

Nach Rücksprache mit der Stadt Grünstadt:

Die Rückauflassungsvormerkung sichert die zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs (03.09.1990) bestehende Bauverpflichtung ab. Diese Verpflichtung ist erfüllt, die Löschung der Eintragung kann beantragt werden.

Grundbuch Abtlg. 2
Lfd. Nr. 2 zu Best.Vz. Nr. 1

Zwangsversteigerungsvermerk

Wertung

Der Zwangsversteigerungsvermerk entwickelt keine Wertrelevanz: Nicht zu berücksichtigende ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse entsprechend § 194 BauGB.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Objekt (Art und Maß)

Grundstück, bebaut mit

Art

Wohngebäude Doppelhaushälfte;

Maß

Kellergeschoss, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss;

BGF (Bruttogrundfläche)

BGF Wohnhaus	
Keller	74,17 m²
Erdgeschoss	79,03 m²
Dachgeschoss ausgebaut	72,07 m²
BGF Wohnhaus	225,27 m²

BGF Garage - keine Garage	0 m²

BGF sind die Flächen aller nutzbaren Geschosse eines Gebäudes, inkl. Keller, geschossweise ermittelt nach Außenmaßen.

Quelle: Baugenehmigungsunterlagen, von mir auf Plausibilität geprüft.

Wohn-/Nutzfläche

Detaillierte Aufstellung in Anlage.

Wohnfläche	
Erdgeschoss	58,93 m²
Dachgeschoss	40,40 m²
Wohnfläche	**99,33 m²**

Nutzfläche	**Kellergeschoss**	**52,82 m²**

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Baubeschreibung erfolgt in einer für die Wertermittlung ausreichenden Tiefe, auch beispielhaft und im Sinn von „oder gleichwertig". Die Beschreibung behandelt die für die Wertermittlung wesentlichen Bereiche soweit diese bei Ortsbesichtigung erkennbar waren bzw. sich aus den mir vorliegenden Unterlagen ergeben.

Für nicht erkennbare Bauteile stelle ich auf baujahrs- und erfahrungstypische Konstruktionen ab.

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Haftung für Lücken oder Ungenauigkeiten aus der Baubeschreibung ist ausgeschlossen.

Die Fotodokumentation (Anlage) ist Bestandteil der Beschreibung .

Baujahr	1991 (Datumsstempel Fenster)
Bauweise	Einseitig angebaut - Doppelhaushälfte
Konstruktion	Massivbauweise, Mauerwerk, Stahlbetondecken.
	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl.
Dach	Satteldach, Eindeckung Beton-Dachpfannen.
	Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis in Sparrenebene, 120 mm Rollisol, Lambda 0,40.
Fassade	Außenputz auf nach Wärmeschutznachweis 60 mm Wärmedämmung, Lambda 0,35.
Balkon	Loggia auf der Westseite, massive Betonplatte, Fliesenbelag, Stahlgeländer mit horizontaler Verbretterung.
Fenster	Holz-Rahmenfenster und -Fenstertüren, doppelt verglast, aus dem Baujahr. Fenster überwiegend mit Rollläden, Gurtzug.
	Dreh-Kipp-Fenster, zum Wohnraum Schwingfenster.
	Wohnraumfenster und Ausgangstür zu Keller 1, sonst Stahlkellerfenster, Lichtschächte.
	Dachflächenfenster Holzrahmen-Schwingfenster.
Hauseingangstür	Holzrahmen-Türelement, mit 2-fach Verglasung und feststehenden verglasten Seitenteile, Strukturverglasung.
Treppe	Holztreppe, Holmtreppe mit aufgesetzten Trittstufen, Holzgeländer.
Innenwände	Massivwände Mauerwerk.

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Innenausbau	Fußböden: Erdgeschoss Bodenfliesen, vom Mieter mit Laminatboden (lose verlegt) überbelegt.
	Dachgeschoss Laminat und Teppichböden.
	Keller 1 und Flur mit Fliesenbelag.
	Sanitärräume mit Bodenfliesen.
	Wände Putz und Anstrich, Strukturtapete und Raufaser, Anstrich.
	Decken und Dachschrägen wie vor, in Bad DG Holzpaneele.
	Nach Angabe: Ursprünglich im gesamten Erdgeschoss vorhanden: Holzpaneeldecken, auf Eigeninitiative des Mieters darunter angebracht: Gipskartondecken. - Ausnahme Küche - hier noch die ursprüngliche Holzdecke.
	Innentüren als Serientüren, furniert und weiß lackiert, Umfassungszargen, übliche Beschläge.
Sanitär	TagesWC im Erdgeschoss nach Angabe auf Eigeninitiative des Mieters modernisiert: Fußboden gefliest, Wand hinter WC halbhoch gefliest, Fliesen großformatig; WC wandhängend, Einbau-Spülkasten; Handwaschbecken mit Unterschrank. Sanitärfarbe beige und schwarz; Einhebel-Mischbatterien.
	Bad im Dachgeschoss nach Angabe auf Eigeninitiative des Mieters teilmodernisiert: Fußboden gefliest (neu), Wand raumhoch gefliest, im Bereich der Wanne erneuert, die im vorderen Bereich bestehenden Wandfliesen lackiert. Sämtliche Objekte erneuert:
	WC wandhängend, Einbau-Spülkasten; Waschtisch mit Unterschrank, Einbauwanne. Sanitärfarbe weiß; Einhebel-Mischbatterien.
Heizung, WW-Bereitung	Gas-Brennwertheizung, nahezu neuwertig aus 2022.
	Beheizung der Räume über statische Heizkörper - Flachheizkörper, im Bad Handtuchheizkörper.
	Warmwasserbereitung zentral, wie vor.
	Kamin für Anschluss Feststoffbrenner im Wohnraum. Kaminofen außer Betrieb - geforderten Emissionswerte nach § 26 der 1. BImSchV werden nicht eingehalten.
Elektro	Elektroinstallationen: Baujahrstypisch, relativ hohe Anzahl von Stromkreisen.

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig".

Nutzflächen Untergeschoss	Technik und Keller-Abstellraum in der Nutzung entsprechender Ausstattung, der große gartenseitige Raum mit Ausgang ins Freie (Außen-Kellertreppe), Fliesenboden, Raum beheizt, Nutzung Hauswirtschaftsraum, Wände in Teilflächen gefliest, Duschkabine, Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.
Außenanlage	Hauszuweg mit Plattenbelag, kleine geschotterte Fläche, Rasenfläche, Sichtschutzzaun (WPC-Dielen) zu den Stellplätzen. Vorstehende Elemente der Außenanlage auf Mieterinitiative erneuert. 2 offene PKW-Stellplätze, befestigt mit Betonpflaster. Terrasse mit Pflanzsteinen von der Rasenfläche abgegrenzt, befestigt mit Betonpflaster; Grundstückseinfriedung mittels Hecke (zur Grundpflege oder Ersatz anstehend).
Nebengebäude	Gartengerätehaus und offene Holzlege ohne wirtschaftlichen Wert.
Sonstige, Zubehör	Möblierungen, die üblicherweise Zubehöreigenschaft haben – hier Accessoires der Sanitäreinrichtung wie bspw. Handtuchhalter, Spiegel, zum Sanitärprogramm gehörende Möblierungen (bspw. Waschtisch-Unterschrank) sind Teil der Immobilie und somit im Wert enthalten. Sonstige Möblierungen, auch die Einbauküche, sind Mietereigentum und nicht Bestandteil der Immobilie.
Grundrissliche Gegebenheiten	Im Marktsegment Reihen-/Doppelhaus übliche Grundrissgestaltung, Erdgeschoss als Wohnebene, 3 Schlafzimmer und Bad im Dachgeschoss. Siehe Grundriss in Anlage.
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Nach Beurteilung aus der Ortsbesichtigung: Wärmeschutz verbessert in Anlagentechnik, sonst baujahrstypisch.
Garage	Keine Garage - 2 offene Pkw-Stellplätze.

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig".

Unterhaltungszustand, Schäden, Mängel	Insgesamt (auch durch Mieterinitiativen) ordnungsgemäß instand gehalten. Bauschäden oder Mängel im eigentlichen Sinn - über die übliche Alterswertminderung hinaus - liegen nicht vor. Bezüglich der Holzfenster besteht Instandhaltungsbedarf: Erneuerung der Außenanstriche zeitnah erforderlich. Hinweis - teilweise konnten Bauwerksflächen, insbesondere im Keller, aufgrund eingelagerter Gegenstände nicht eingesehen werden. Es besteht somit die Möglichkeit, dass bei Ortsbesichtigung nicht alle baulichen Umstände erkannt werden konnten.
Allgemein	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Wertung Schäden, Mängel	Der Instandhaltungsstau Fensteranstriche ist als sog. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" (boG) die in der Wertermittlung gesondert - hier wertmindernd - zu berücksichtigen.
Modernisierungen	Modernisierungen sind durchgeführt worden. Eigentümerseitig wie festgestellt: - Erneuerung der Heizungsanlage in 2022. Mieterseitig nach Angabe und belegt durch Fotos sowie teilweise vor Ort festzustellen: - Verkleidung der Holzdecken im Erdgeschoss (mit Ausnahme Küche) Laminat-Bodenbeläge - Modernisierung Tages-WC Erdgeschoss - Modernisierung Bad Dachgeschoss (mit Ausnahme eines Wandfliesenbereichs) - Teilweise Neugestaltung des Außenbereichs vor dem Gebäude zum Lindenweg.

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig".

Modernisierungsgrad

Modernisierungselemente	Punkte Max	hier
Wärmedämmung Außenwände	4	0
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	0
Fenster und Außentüren	2	0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen ...)	2	1,5
Bäder	2	1,5
Heizungsanlage	2	2
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser,Abwasser)	2	0
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	0
Modernisierungspunkte in Summe	20	5

Bewertung der Modernisierungen mit 5 Punkten entsprechend „kleine Modernisierungen im Rahmen laufender Instandhaltung" an der Grenze zu einem Modernisierungsgrad von „Mittel".

Einordnung nach Vorgabe der ImmoWertV.

Gebäudestandard

Im Sinn der ImmoWertV Anlage 4: Standardstufe 2,6 (Skala 1-5) entsprechend einem in der Baujahrsklasse „üblichen" Standard.

Auf dem umfangreichen Kriterienkatalog der Anlage 4 wird verwiesen.

Die für diese Bewertung relevanten, angesetzten und gewerteten Merkmale in Anlage.

Sonstiges

Nach glaubhafter Darstellung des Mieters, belegt durch Fotos sowie auch vor Ort feststellbar sind Erneuerungen im Ausbaubereich - wie vorstehend geschildert - aufgrund seiner Eigeninitiative und zu seinen Kosten erfolgt.

Auswirkungen auf den Verkehrswert aus sachverständiger Sichtweise:

Die mit dem Gebäude fest verbundene Bauelemente werden wesentlicher Bestandteil des Gebäudes. Nach BGB § 93 sind Wesentliche Bestandteile einer Sache: Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile). Für die Bewertung ist somit irrelevant, wer diese Elemente eingebracht hat.

Als wesentlichen Bestandteil werte ich die modernisierten Bäder sowie die Gipskartondecken. Diese können bei Auszug des Mieters nicht zerstörungsfrei entnommen werden.

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig".

Sonstiges	Inwieweit für vorbeschriebene Elemente das Wegnahmerecht des Mieters (§§ 539 Abs. 2, 552 BGB) greift (Wegnahme bei Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands alternativ Entschädigung durch den Eigentümer) bedarf der juristischen Klärung. Für die lose verlegten Laminatböden ist die Eigenschaft „Wesentlicher Bestandteil" nicht zwingend anzunehmen. Somit könnte eine Wegnahme „zerstörungsfrei" erfolgen (unabhängig ob dies aus Mietersicht wirtschaftlich Sinn macht).
Konsequenz für die Wertermittlung	Unabhängig von der Rechtslage, die juristisch - nicht sachverständig - zu werten ist: Aus Eigentümersicht besteht das Risiko, dass Elemente zurückgebaut werden und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt wird - alternativ über Abstandszahlungen zu verhandeln ist. Dieses Risiko bewerte ich als sog. „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal" (boG), welches in der Wertermittlung gesondert - hier wertmindernd - zu berücksichtigen ist.

7. Mieten

Mietverhältnisse	Es liegt ein Mietverhältnis vor. Name des Mieters wird im Gutachten nicht angegeben. Außer der Information des Mieters, dass er die Immobilie seit 2020 bewohnt, wurden mir keine Angaben - insbesondere nicht zur Miethöhe - gemacht.

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

8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bodenwertermittlung:	Nach Bodenrichtwert, angepasst auf die Besonderheiten des Bewertungsobjekts.
Sachwertverfahren ImmoWertV § 35 ff.	Die Berechnung des Sachwertes (maßgeblich für vorwiegend eigengenutzte Objekte) wird angewendet. Die Herstellungskosten sind Maßstab für den Wert. Der vorläufige Sachwert - im Sinne des Substanzwerts – ist an den Markt anzupassen, hier: Nach vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren, abgeleitet aus dem Verhältnis Erzielter Kaufpreis / Normierte Herstellungskosten. Zur Ableitung des Verkehrswerts aus normiert ermittelten Herstellungskosten (NHK) sind diese mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren.
Ertragswertverfahren ImmoWertV § 27 ff.	Für Objekte, die am Markt aus der Motivation der Ertragserwirtschaftung (Renditeerzielung) heraus gehandelt werden, ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens sachgerecht. Die Ertragsfähigkeit der Immobilie (entsprechend der erwarteten Verzinsung der Investition / des Kaufpreises) ist Maßstab für den Wert. Bei eigengenutzten Objekten steht die ersparte Miete für den Ertrag. Das Ertragswertverfahren wird ebenfalls durchgeführt.
Verkehrswert	Die Erwerbsmotivationen Eigennutzung steht vor der der Renditeerzielung. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet, der Ertragswert dient zur Absicherung / Interpretation des aus dem Sachwertverfahren ermittelten Werts.

9. Marktdaten, Marktfaktoren zum Stichtag

Angewendete Marktdaten	Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte (oGAG) des Landes Rh.-Pfalz leitet die zur Wertermittlung erforderlichen Daten ab und veröffentlicht diese in den jeweiligen Landesgrundstücksmarktberichten (LGMB), hier: LGMB 2025 – Stichtag der Daten zur Wertermittlung 01.01.2024
Regionaler Immobilienmarkt	Aufgrund der Lagefaktoren ist Grünstadt - Sausenheim ein gut nachgefragten Wohnstandort in der Region. Die Marktgegebenheiten am lokalen Grundstücksmarkt drücken sich in der Höhe des ausgewiesenen Bodenrichtwertes und den vom oGAG ermittelten Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sowie dem Mietpreisniveau vor Ort aus. Der oGAG wertet Grünstadt - Sausenheim in das Marktsegment (Lageklasse) 4 auf einer Skala von 1 - 6 ein. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze werden vom oGAG in Abhängigkeit der Marktsegmente angegeben.

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

9. Marktdaten, Marktfaktoren zum Stichtag

Allgemeine Wertverhältnisse	Die bislang positiven wirtschaftlichen Gegebenheiten, haben durch die weltpolitische Lage (bspw. Ukraine-Krieg, Nahost-Konflikt, Wirtschaftspolitik USA) zum Stichtag eine Trendwende erfahren: Leitzins zum Stichtag 2,15%, Tendenz verhaltend. Die Konjunkturprognosen sind eingetrübt, die Inflationsrate hat sich im Jahresmittel 2025 bei 2,2 % stabilisiert - aktuell steigend. Baufinanzierungszinsen liegen aktuell im Mittel bei 4,0 % - Tendenz steigend.
Marktanpassung	Berücksichtigung aktueller Marktentwicklung Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024. Berücksichtigung aktueller Marktentwicklung städtische Kreise Nach der Preisspitze Anfang 2022 und dem durch die Zinswende bewirkten Preisrückgang haben die Immobilienpreise zu Beginn 2024 die Talsohle erreicht. Statistisch ist ab dem 1. Quartal 2024 eine leichte Erholung der Immobilienpreise festzustellen - letztveröffentlichter Stand 4. Quartal 2024. Marktteilnehmern zu Folge, ist zum Stichtag mit eine verhaltene Nachfrage festzustellen - Vermarktungszeiträume haben sich deutlich verlängert.

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

9. Marktdaten, Marktfaktoren zum Stichtag

Berücksichtigung

Im Sachwertverfahren ist die aktuelle Situation mit Ansatz des zum Stichtag aktuellen Bodenwerts und Baupreisindex berücksichtigt.

Im Ertragswertverfahren ist die aktuelle Marktentwicklung über den Ansatz des Rohertrags berücksichtigt. Aufgrund der generellen Wohnmangellage: Die Mieten steigen konstant, diese Entwicklung hat nach den Großstädten auch die Speckgürtel der Wirtschaftsräume erreicht.

10. Bodenwert

Bodenrichtwert baureif

Für das Bewertungsgrundstück ist ein Bodenrichtwert ausgewiesen:

Bodenrichtwert 01.01.2026 => 350 €/m²

Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:

baureif, erschließungsbeitragsfrei, Wohngebiet, offene Bauweise, Grundstücksgröße 400 m².

Die Abweichung der Größe des Bewertungsgrundstücks (294 m²) zur Größe des Richtwertgrundstücks (400 m²) ist zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Umrechnungsfaktoren. Für diesen Fall: Faktor 1,03

Die sonstigen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks entsprechen denen des Bewertungsgrundstücks.

Bodenwert

Gemarkung Sausennheim		
Flurst. 2093/2	Größe	294 m²
Bodenrichtwert	baureif	350 €/m²
Anpassung Größe	1,03	361 €/m²
Bodenwert bebaut/ baureif		106.134 €

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

11. Eingangsgrößen

Wirtschaftliche Nutzungsdauern, Alter

Nach ImmoWertV § 4 (3) ist die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen liegen vor: 5 Modernisierungspunkte.

Aufgrund des relativ jungen Baujahrs ist die Auswirkung der Modernisierung gering. Berechnung der Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungs-dauer (RND) nach ImmoWertV wie folgt:

$RND = a \times Alter^2/GND - b \times Alter + c \times GND$

GND 80 Jahre nach ImmoWertV Anlage 1
Alter 35 Jahre (Stichtag 2026 - Baujahr 1991)
a = 0,6725
b = 1,4578
c= 1,0850

Aufgrund der festgestellten Modernisierungen Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer um 1 von 45 auf 46 Jahre.

Jahr der Bewertung	2026
Baujahr	1991
GND	80
Alter rechn.	35
RND rechn.	45
RND wirtschaftl.	46
Alter wirtschaftl.	34
Alterswertminderung	42,5%
Relative RND	57,5%

Der sich nicht in der Verlängerung der Restnutzungsdauer wiederspiegelnde Effekt der Modernisierung, nämlich eine deutlich bessere Marktgängigkeit des Objekts, bewerte ich gesondert als sog. „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" (boG), welches hier werterhöhend zu berücksichtigen ist.

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

11. Eingangsgrößen

Zur Sachwertermittlung

Herstellungskosten	Nach Normalherstellungskosten NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) und der BGF (Bruttogrundfläche)
	Typ 2.01 (KG, EG, ausgeb. DG) DHH Standard 2,6 743 €/m²
Herstellungskosten	Die NHK beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels des letztveröffentlichten Baupreisindex auf den Stichtag anzupassen.
	Basisjahr 2010 - Index 1,935
	Nebenanlagen Balkon, Kelleraußentreppe Zeitwert 4.000 €
	Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen mit einem pauschalen Ansatz i. H. v. 5% vom Gebäudewert.
Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag	Marktanpassung:
	Untersuchungen der Gutachterausschüsse und Wertermittlungsinstitute stellen fest, dass Immobilien am Markt i. d. R. teils über, teils unter dem Sachwert (i. S. des Substanzwertes) gehandelt werden. Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem „vorläufigen Sachwert" ist der Sachwert an den Markt anzupassen - ImmoWertV § 8 (2) i. V. m. § 14 (2) und § 21.
Sachwertfaktor	Die Marktanpassung erfolgt mittels Sachwert-Faktoren (SWF), die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Der SWF ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach Vorschrift ermittelten "vorläufigen Sachwerten".
	Der SW-Faktor wie vom Gutachterausschuss veröffentlicht, errechnet sich nach folgender Formel:
	Marktsegment 4
	$SWF = a \times BWN^b \times vorl.\ SW^c$
	vorl. SW = Sachwert vor Marktanpassung BWN = Bodenwertniveau a = 19,187208 c = - 0,226930
	Der SWF (DHH) ergibt sich vorläufig mit 1,10

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

11. Eingangsgrößen

Zur Sachwertermittlung

Sachwertfaktor Forts.

Anpassung Bauweise nach LGMB:

Keine signifikanten Differenzen konnten zwischen den Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften/Reihenendhäuser festgestellt werden. Dort sind die Sachwertwertfaktoren durch die jeweilige Formel ohne Zu- oder Abschlag zu berechnen.

Mietstatus nach LGMB:

Mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke werden fast ausschließlich gekauft, um sie selbst zu bewohnen. Fremdgenutzte Einfamilienwohnhäuser (z. B. langerfristig vermietete Einfamilienwohnhäuser), bei denen das Risiko besteht, sie erst in Jahren selbst nutzen zu können, werden von vielen Käufern erst gar nicht in die engere Wahl gezogen. Die Folge der geringeren Interessentenkreise sind i. d. R. geringere Preise.

Abschlag für langerfristig vermietete Objekte:

Bezogen auf die Stichprobe aller Kauffälle der Jahre 2023 und 2024 unvermieteter und vermieteter Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurde für langerfristig vermietete Objekte ein Abschlag von 6 % ermittelt.

Für die Bewertung:

SWF (DHH) vorläufig	1,10
Abschlag für den Status „vermietet" 6% Faktor	0,94
SWF angewendet	1,03

Eine weitere Marktanpassung ist nicht vorzunehmen.

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

11. Eingangsgrößen

Zur Ertragswertermittlung

Ertragswert

Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich aus der Kapitalisierung der Reinerträge mit dem Liegenschaftszins, entsprechend dem Rentenbarwert der Reinerträge, wobei der Bodenwertanteil, als nicht der Alterung unterliegendes Gut, gesondert berücksichtigt wird.

Rohertrag allg.

ImmoWertV § 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Rohertrag marktüblich

Der ivd (Immobilienverband Deutschland) veröffentlicht in seinem Preisspiegel 2025, Rh.-Pfalz, für Grünstadt eine durchschnittliche Miete für 70 m² Wohnungen aus dem Bestand i. H. von 8,50 €/m², für das benachbarte Eisenberg 9,00 €/m² und für Bad Dürkheim 10,00 €/m².

Aufgrund des höherer Wohnwerts des Einfamilienhauses gegenüber Wohnungen, der Mirkrolagequalität des Ortsteils Sausenheim (Winzerdorf) schätze ich die marktüblich erzielbare Miete mit 10,50 €/m² ab. Der Ansatz wird durch Mietangebote für Einfamilienhäuser in der Region von 10 €/m² - 12,00 €/m² und teils darüber, bestätigt.

Rohertrag für	99 m² WF 10,50 €/m²	1.040 €/Mnt.
entsprechend		12.480 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Nach ImmoWertV – Kostenstand 2024 - betragen die nicht auf den Mieter übertragbaren Bew.-Kosten – Jahresangaben:

Verwaltung	1-Fam.-Hs.		351 €
	Garage	keine	
Inst.-hltg.	Whs. auf WF	13,80 €/m²	1.366 €
Mietausfallwagnis		2%	250 €
Summe Bewirtschaftung		jährlich	1.967 €

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

11. Eingangsgrößen

Zur Ertragswertermittlung

Liegenschaftszinssatz

Der L-Zins ist der Zinssatz mit dem Verkehrswerte (Kaufpreise) marktüblich über die Miete verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus dem Marktgeschehen abgeleitet und veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz steht insbesondere in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und der jeweiligen Immobilienkategorie. Im Liegenschaftszins drücken sich - wie bei jeder Kapitalanlage – die mit der Investition verbundenen Chancen und Risiken aus.

Die Frage nach dem Immobilienwert lautet: Wie hoch muss das eingesetzte Kapital sein, um bei gegebenem Zinssatz den entsprechenden Ertrag zu erhalten.

Der nicht der Alterung unterliegende Wert des Grund und Bodens wird dabei getrennt betrachtet. Der sich aus dem Gebäude ergebende Ertragsanteil ist über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Aus RND und Zinssatz errechnet sich der Rentenbarwertfaktor – der Vervielfältiger „V".

Der Gutachterausschuss veröffentlicht den L-Zins für Einfamilienhäuser nach folgender Formel für das Marktsegment 3-4

p = a + b x WF + c x ln(rel. RND)

Rel. RND	0,575	a=	1,475218
		b=	0,005123
		c=	0,254326

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich vorläufig mit 1,84 %.

Nach Gutachterausschuss ist der L-Zins für eine Doppelhaushälfte um 23 % zu erhöhen, bei vermieteten Einfamilienhäusern um weitere 24%.

Für die Bewertung:

L-Zins vorläufig			1,84 %
Zuschlag DHH	23%	Faktor 1,23	
Abschlag für den Status „vermietet"	24%	Faktor 1,24	
SWF angewendet			2,81 %

Eine weitere Marktanpassung ist nicht vorzunehmen.

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

11. Eingangsgrößen

Für beide Verfahren

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ImmoWertV § 8 (3)

boG

... wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Bauschäden und -mängel, aber auch ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand können, soweit nicht anderweitig im Verfahren berücksichtigt, durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Für Schäden, hier vernachlässigte Instandhaltung Fensteranstriche:

Als Maßstab für die Wertminderung setze ich die grob geschätzten Kosten – im Sinn eines Budgets – an.

Überholungsanstriche Fenster, Haustürelement

10 Fenster i. M. 200 €/Fenster	2.000 €
Haustürelement	300 €
Sonstiges, Kleinreparaturen, Marktanpassung	700 €

Kostenschätzung zur Wertfindung – tatsächliche Kosten können davon abweichen.

Modernisierungen (mieterinitiativ):

Für einen aus erfolgten Modernisierungen des Innenausbaus und Bad/WC resultierenden überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, mit in Folge verbesserter Marktgängigkeit, schätze ich die positive Wertauswirkung - soweit nicht in der Restnutzungsdauer berücksichtigt - in Höhe von rund 10.000 € (rund 3% des Sachwerts) ab.

Risiko aus eventuell bestehenden Mieteransprüchen für auf eigene Kosten vorgenommene Modernisierungen:

Das Risiko einer Forderung seitens des Mieters nach finanziellem Ausgleich - alternativ Entnahme der Modernisierungselemente und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands - bewerte ich mit einer Minderung in Höhe von 10.000 € und somit „gleichwertig" zu der Werterhöhung aus erfolgten mieterseitigen Modernisierungen.

Vorteil aus mieterinitiativ erfolgten Maßnahmen	+ 10.000 €
Risiko aus mieterinitiativ erfolgten Maßnahmen	- 10.000 €
Instandhaltungsstau Fenster, Haustür	- 3.000 €
Als boG wertrelevant zu berücksichtigen	- 3.000 €

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

12. Sachwert

Einfamilienhaus	NHK Standard 2,6 Typ 2.01		m²/BGF	743 €
BGF	rund	225 m²	NHK absolut	167.175 €
Baupreisindex	zum Stichtag 01.10.2024	2010=100		1,935
NHK nach Korrektur	Herstellungskosten vor Alterswertminderung			323.484 €
Alterswertminderung	linear	42,50%	/	137.481 €
Gebäudeherstellungswert	Zeitwert			186.003 €
Besondere Bauteile	Balkon, Außen-Kellertreppe	pauschal Zeitwert		4.000 €
Besondere Ausstattung	Keine			0 €
Garage	Keine			0 €
Gebäudeherstellungswert gesamt				190.003 €
Aussenanlagen	von Gebäudeherstellungswert	pauschal	5,0%	9.500 €
Herstellungskosten gesamt			65%	199.503 €
zzgl. Bodenwert			35%	106.134 €
Sachwert des bebauten Grundstücks vor Marktanpassung			100%	305.637 €
Sachwertfaktor				1,030
Sachwert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG				314.806 €
ImmoWertV § 8 (3)				-3.000 €
Sachwert				**311.806 €**

13. Ertragswert

Rohertrag	1.040 €/Mnt	99 m²	10,50 €/m²	12.480 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten				-1.967 €/Jahr
Reinertrag				10.513 €/Jahr
Bodenwertverzinsungsbetrag				-2.982 €/Jahr
Liegenschaftszins	2,81%			
Bodenwert Grundstück	106.134 €			
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				7.531 €/Jahr
Ermittlung des Ertragswerts des baulichen Anlage		V =	25,64	193.095 €
bei	Restnutzungsdauer	46 Jahre		
und	Liegenschaftszins	2,81%		
zzgl. Bodenwertanteil				106.134 €
Ertragswert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG				299.229 €
Berücksichtigung BOG ImmoWertV §8(3)				-3.000 €
Ertragswert				**296.229 €**

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

14. Verkehrswert

Der Ertragswert in Höhe von 296.229 € bestätigt den mit 311.806 € ermittelten Sachwert in üblicher Toleranz.

Der Sachwert ist zuverlässig zur Ableitung des Verkehrswerts geeignet. Entsprechend der Handlungsweise des Marktes wird der Verkehrswert gerundet ausgewiesen.

Anmerkung: Belastungen Abtlg. 2 des Grundbuchs entwickeln keine Wertrelevanz.

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt	**312.000 €**
Darin enthaltener Bodenwert nach angepasstem Richtwert rd.	106.000 €

Bad Dürkheim, 12.05.2026 Dipl.-Ing (FH) Architekt Michael Pfeiffer

Architekt Dipl.-Ing. (FH) Michael Pfeiffer
Von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten
Bad Dürkheim

Anlagen

Anlage 1	Abschätzung des Gebäudestandards nach ImmoWertV, Anlage 4
Anlage 2	Wohnflächenberechnung
Anlage 3	Lage überregional, Liegenschaftskarte Quelle: open street map, LVermGeo
Anlage 4	Grundrisse, Schnitt
Anlage 5	Fotodokumentation

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

Anlage 1 Abschätzung des Gebäudestandards nach ImmoWertV, Anlage 4

Zahlenangabe in €/m² BGF



Typ 201 NHK

Bauteil/Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung
NHK Standardstufe	**615**	**685**	**785**	**945**	**1180**	
Aussenwände	0%	100%	0%	0%	0%	0,23
Dach	0%	100%	0%	0%	0%	0,15
Fenster u. Außentüren	0%	90%	10%	0%	0%	0,11
Innenwände u. - türen	0%	0%	100%	0%	0%	0,11
Deckenkonstr. u. Treppen	0%	0%	100%	0%	0%	0,11
Fußböden	0%	0%	100%	0%	0%	0,05
Sanitäreinrichtungen	0%	0%	80%	20%	0%	0,09
Heizung	0%	0%	80%	20%	0%	0,09
sonst. techn. Ausstattung	0%	0%	100%	0%	0%	0,06

NHK anteilig und gesamt	**0**	**328,12**	**380,73**	**34,02**	**0**	**743**
Standardstufe						**2,6**

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

Entscheidungsmatrix zur Festlegung des Gebäudestandards.

Auszug aus ImmoWertV Anlage 4.

Es werden die Punkte benannt, welche für die Einordnung des Bewertungsobjekts maßgebend sind.

Zum Verständnis ist die Einsicht in die vollständige Matrix empfohlen.

Bauteil	Standard	Gewicht	Beschreibung
Außenwände	2	23% zu 100%	ein-/zweischaliges Mauerwerk, Verputzt; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	2	15% zu 50%	Betondachsteine oder Ziegel, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	2	11% zu 90%	Zweifachverglasung (vor ca. 1995)
	3	11% zu 10%	Rolläden (manuell)
Innenwände, Innentüren	3	11% zu 100%	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstrukt. und Treppen	3	11% zu 10%	Beton- und Holzbalkendecken mit Trit- und Luftschallschutz (z.B. schw. Estrich);
Fußböden	3	5% zu 100%	Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen
Sanitär-einrichtungen	3	9% zu 80%	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
	4	9% zu 20%	gehobene Qualität
Heizung	3	9% zu 80%	Gas-Zentral, Brennwert statische Heizkörper
	4	9% zu 20%	zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	3	6% zu 100%	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Gebäudestandard gewichtet 2,6

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

Anlage 2 Wohnflächenberechnung

aus Bauakte Terrassen und Balkonanteil auf 25% für die Wertermittlung geändert (Ansatz nach derzeit gültiger WoFlV)

I. **WOHNRÄUME EG**

Wohnen

$6{,}05 \times 3{,}90 + 2{,}91 \times 0{,}24 - 0{,}53 \times 0{,}72 \times 0{,}97 = 23{,}92\ m^2$

Essen

$4{,}90 \times 2{,}38^{5} - \frac{0{,}90 \times 0{,}52}{2} - \frac{0{,}68 \times 0{,}39}{2} \times 0{,}97 = 10{,}99\ m^2$

Summe I = 34,91 m²

II. **KÜCHE EG**

$4{,}00 \times 2{,}63^{5} \times 0{,}97 = 10{,}22\ m^2$

Summe II = 10,22 m²

III. **NEBENRÄUME EG**

Diele

$2{,}88^{5} \times 3{,}26 + 2{,}00 \times 1{,}51 - 3{,}64 \times 0{,}85 \times 0{,}97 = 9{,}06\ m^2$

WC

$1{,}26 \times 1{,}76 \times 0{,}97 = 2{,}15\ m^2$

Terrasse

$2{,}50 \times 4{,}14 : 2 = 5{,}18\ m^2$

Summe III = 16,39 m²

Gesamtsumme EG = 61,52 m²

Korrigiert: Terrasse auf	2,59 m²
WohnF EG korrigiert	58,93 m²

- 2 -

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

Wohnflächenberechnung

aus Bauakte Terrassen und Balkonanteil auf 25% für die Wertermittlung geändert (Ansatz nach derzeit gültiger WoFlV)

IV. **SCHLAFRÄUME DG**

Eltern

$\frac{3,66 \times 1,00}{2} + 3,66 \times 2,42^{5}$
$+ 1,62^{5} \times 0,11^{5} + 2,57^{5} \times 1,26$
$- 0,75 \times 0,65^{5} \times 0,97$ = 13,65 m²

Kind

$\frac{3,93 \times 1,00}{2} + 3,94 \times 2,28^{5} \times 0,97$ = 10,64 m²

Gast

$\frac{2,27^{5} \times 1,00}{2} + 2,27^{5} \times 2,42^{5} \times 0,97$ = 6,46 m²

Summe IV = 30,75 m²

V. **NEBENRÄUME DG**

Bad

$\frac{1,89^{5} \times 0,75}{2} + 1,89^{5} \times 0,16$
$+ 1,69^{5} \times 2,12^{5} \times 0,97$ = 4,47 m²

Flur

$3,23^{5} \times 1,26 \times 0,97$ = 3,96 m²

Balkon

$1,60 \times 2,74 + 0,95 \times 0,50 : 2$ = 2,43 m²

Summe V = 10,86 m²

Gesamtsumme DG = 41,61 m²

Gesamtsumme EG + DG = 103,13 m²

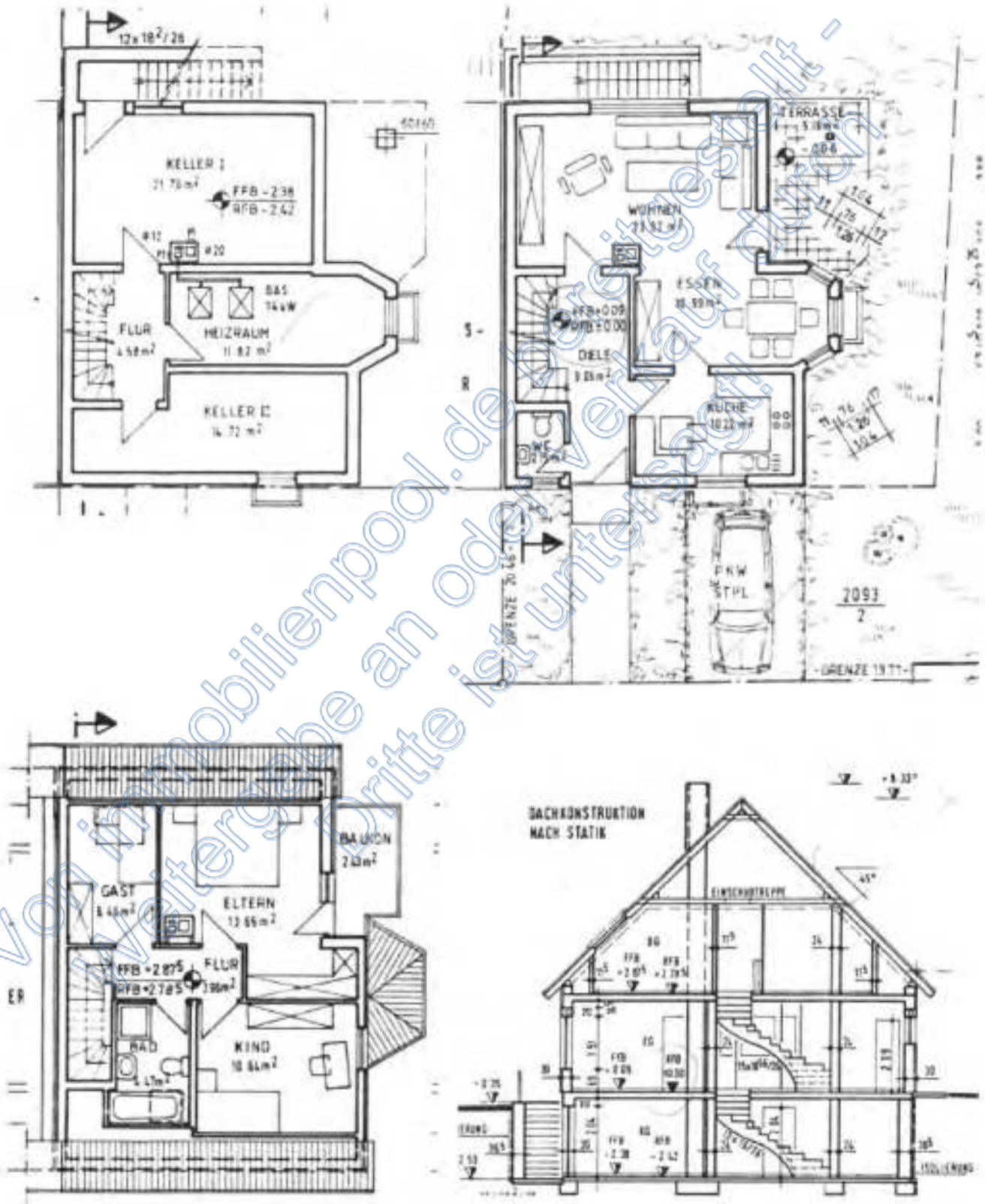
Korrigiert: Balkon auf	1,22 m²
WohnF DG korrigiert	40,40 m²
Gesamt EG + DG	99,33 m²

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

Anlage 3 Lage überregional, Liegenschaftskarte Quelle: open street map, LVermGeo

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

Anlage 4 Grundrisse, Schnitt (ohne Gewähr für die Übereinstimmung mit dem Bauwerk in allen Einzelheiten)



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

Anlage 5 Fotodokumentation

Ansichten





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

Ausstattungsbeispiele







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









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