

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!**

Architektin (FH) Anette Bügler

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Sachverständige (TAS) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken
Turnerstrasse 4
67677 Enkenbach
Tel.: 06303 – 925962
Fax.: 06303 – 925990
anette.buegler@t-online.de

Amtsgericht Rockenhausen
Kreuznacher Straße 37
67806 Rockenhausen

Datum: 27.11.2024

Az.: 241220

GUTACHTEN über den Verkehrswert (Marktwert) (i. S. d. § 194 BauGB)
(in der Zwangsversteigerungssache **Amtsgericht Rockenhausen, AZ.: 1K 22/24**)

zum Wertermittlungsstichtag **12.07.2024**

für das mit einem **älteren Gebäudekomplex mit einer Wohneinheit** bebautem Grundstück in
67304 Eisenberg, Kerzenheimer Straße 28

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Eisenberg	4518	1	2215/12	502 m ²



Verkehrswert

166.000,- EURO

in Worten: einhundertsechszigtausend EURO

Architektin (FH) Anette Bügler
Sachverständige (TAS) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Enkenbach, den 27.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Übersicht objektbezogener Daten	3
1.3 Ortsbesichtigung	4
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	6
3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND DER AUSSENANLAGEN	8
3.1 Ausführung und Ausstattung Vorderhaus	8
3.1.1 Wohnräume Vorderhaus Erdgeschoss	10
3.1.2 Wohnräume Vorderhaus Dachgeschoss	10
3.2 Nebengebäude	11
3.3 Außenanlagen	11
3.4 Zusammenfassende Beurteilungen	12
4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	13
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahren	13
4.2 Bodenwert	14
4.2.1 Bodenwertermittlung	14
4.3 Sachwert	15
4.3.1 Sachwertermittlung	18
4.4 Ertragswert	21
4.4.1 Ertragswertermittlung	23
4.5 Verkehrswert	24
5. LITERATURVERZEICHNIS	26
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	
1. Ausschnitt aus der regionalen Karte	27
2. Ausschnitt aus dem Ortsplan	28
3. Ausschnitt aus der Katasterkarte	29
4. Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	30
5. Fotos	31

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber **Amtsgericht Rockenhausen** **Aktenzeichen: 1K 22/24**
 Beschluss vom: 28.05.2024 Eingegangen am: 06.06.2024

Grund der Gutachtenerstellung Zwangsversteigerung
 Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Einwilligung gestattet.

1.2 Übersicht der objektbezogenen Daten

	Gemarkung/Grundbuch/Blatt	Eisenberg / Eisenberg / 4518
	bebautes Grundstück	67304 Eisenberg, Kerzenheimer Str. 28
Lfd. Nr. 1	Flurstücks- Nr. / Größe	2215/12 / 502 m²
Rechtliche Gegebenheiten	- keine wertbeeinflussende Eintragung im Grundbuch in Abt. II (Pkt. 2.4) - keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (Pkt. 2.4)	
Zubehör	- im Sinne des §§ 97 u. 98 BGB nicht vorhanden	
Zwangsverwaltung	- wurde nachträglich am 03.07.24 angeordnet: Az.: 2L3/24 Dipl.- Rechtspfleger (FH) Thorsten Lechner Weinbergst. 35, 67592 Flörsheim- Dalsheim, Tel.: 06243 903984	

Gebäudeart	älterer Gebäudekomplex (ehemals Bäckerei) bestehend aus: - Vorderhaus mit einer Wohneinheit: - teilunterkellert, eingeschossig, Dachgeschoss mit Dachgaube ausgebaut - EG: 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Hauswirtschaftsraum, nicht ausgebauter Teil mit Zugang hofseitig:: Heizraum, Abstellraum, Zugang Keller - DG: 4 Zimmer, WC, Balkon - KG: 2 Räume - Hinterhaus: ein-zweigeschossig, relativ wertlose überalterte Bausubstanz <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht weiter zu beurteilen</i> - Nebengebäude relativ wertlose überalterte Bausubstanz <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht weiter zu beurteilen</i>
-------------------	--

Baujahr	Nicht bekannt, alte Bausubstanz, ehemals Bäckerei, ca. 1930 geschätzt
Energieausweis	ca. 2006: Umnutzung zu einer Wohneinheit im Vorderhaus ¹ Ein Energieausweis liegt nicht vor. <i>Das Fehlen eines Ausweises bleibt unberücksichtigt bei der Wertermittlung.</i>

Wohnfläche **ca. 130 m² lt. Mietvertrag** (Vorort Maße überprüft)

Mietsituation vermietet auf unbefristete Zeit. Mietbeginn: 01.02.2019
 Nutzung: Die Räumlichkeiten sind ausschließlich zur Wohnnutzung
 Vermietet
 Schönheitsreparaturen: 100,- € für Kleinreparaturen

Mietzins **600,- €/Monat Nettokaltmiete.**

¹ Lt. Aussage des Eigentümers

1.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung / 04.07.2024 und 12.07.2024
Teilnehmer am Ortstermin - 04.07.2024: Eigentümer, Mieter und die Sachverständige
- 12.07.2024: Mieter und die Sachverständige

Das Objekt konnte am 04.07.2024 nicht besichtigt werden. Es war nur eine Außenbesichtigung möglich. Am 12.07.2024 war eine Innenbesichtigung im Bereich des Vorderhauses möglich außer die Kellerräume konnten nur von der Kellertreppe aus besichtigt werden.

Angeforderte Planunterlagen seitens der Kreisverwaltung liegen nach einer Recherche keine vor.

Im Bereich Nebengebäude war ein Zugang nicht möglich aufgrund
- Beschwerter Zugänglichkeit durch Lagerung von Gerümpel etc.
- in Teilbereichen die Standsicherheit (z.B. Decke) nicht gewährleistet ist lt. Aussage der Mieter.

Unterlagen

- amtl. Lageplan vom Juli 2024
- Bodenrichtwert vom 01.01.2024
- vom Gericht vorgelegter Grundbuchauszug vom 26.04.2024
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Lageinformationen (Mietauskunft, Übersichtskarte, Ortsplan etc.) von Geoport/ Inframation AG, Dortmund
- Schriftliche Auskunft über bauplanungsrechtlichen Zustand
- Auszug aus dem Altlastenkataster
- Auskunft der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde

Wertermittlungsgrundlagen

Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV
Wertermittlungsrichtlinien - WertR
Baugesetzbuch – BauGB

Definition des Verkehrswert
(Marktwert) in Anlehnung an
§194 BauGB und ImmoWertV

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

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl	Kreis Donnersberg, Eisenberg, ca. 9.300 Einwohner
Ortslage, Verkehrslage,	<u>im nördlichen Randbereich des Stadtzentrums gelegen</u> zum Bus in fußläufiger Nähe zum Bahnhof ca. 1,3 Km entfernt zu den Geschäften in fußläufiger Nähe, ca. 250 m zum Ortskern Penny ca. 550 m, Hit ca. 1,3 Km
überörtliche Anbindung	Bundesstraße B 47 durchquert Eisenberg in Nord-Süd Richtung <u>Autobahnzufahrt:</u> - ca. 7 Km bis zur Anschlussstelle Göllheim A 63 - ca. 6 Km bis zur Anschlussstelle Wattenheim (A6) <u>Nächstgelegene größere Orte:</u> - ca. 9 Km nach Grünstadt - ca. 18 Km nach Kirchheimbolanden - ca. 33 Km nach Kaiserslautern - ca. 40 Km nach Worms
Wohnlage	älteres Baugebiet, mittlere Wohnlage
Art u. Maß der Bebauung u. Nutzung in der Umgebung	überwiegend ein- zweigeschossige Wohnhausbebauung in tlw. offener, tlw. geschlossener Bauweise; partie. gewerbliche Nutzung
Immissionen	mäßig durch die Kerzenheimer Straße
Weitere Belastungen (Altlasten u. ä.)	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt und eine Haftung dafür wird nicht übernommen. Bei dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und unbelastete Bauteile unterstellt. (s. Pkt. 2.4) Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil meines Auftrages.
Topographische Grundstückslage	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

Objekt	Flurstück Nr.: 2215/12
Straßenfront / mittlere Tiefe	ca. 20 m / ca. 26 m
Grundstücksgröße	502 m² / fast rechteckige Form schräg verlaufende Grenze straßenseitig

2.3 Erschließungszustand

Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit neuem Betonpflaster, Parkbuchten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/ Abwasserbeseitigung	Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanal liegt in der Straße; Telefonanschluss vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarl. Gemeinsamkeiten	Einseitige Grenzbebauung Hauptgebäude, Einfriedung s. Außenanlagen
Baugrund / Grundwasser	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Ein Grundbuchauszug vom 26.04.2024 liegt vor. Hiernach besteht in Abt. II des Grundbuchs von Eisenberg , Blatt 4518 , keine wertbeeinflussende Eintragung.
Baulastenverzeichnis ¹	Es liegen keine Eintragungen vor.
Bebauungsplan ²	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt <u>kein</u> rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die bauliche Ausnutzung und Zulässigkeit wird nach § 34 BauGB beurteilt.
Flächennutzungsplan ²	Darstellung als MI (Mischgebiet)
Denkmalschutz	Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz
Sonstige Satzungen ²	Es liegen keine weiteren Satzungen vor
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand ²	für das Stadtgebiet werden jährlich Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge nach dem KAG RLP erhoben, für das fragliche Grundstück 2024 in Höhe von 102,46 Euro.
Entwicklungsstufe	erschließungsbeitragsfreies Bauland (Grundstücksqualität)

Baurecht

Seitens der Kreisverwaltung und des Eigentümers liegen keine Planunterlagen vor.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

¹ Lt. schriftlicher Aussage der Kreisverwaltung Donnersberg

² Lt. schriftlicher Aussage der Verbandsgemeinde Eisenberg

Altlasten ¹

Auskunft aus dem Bodenschutzkataster wurde angefordert, aufgrund:

Im Nebengebäude **Lagerraum /Werkstatt** befindet sich **eine ehemalige Werkstattgrube.**

Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd ²

Inhalt gekürzt:

„Das angefragte Flurstück 2215/12 ist im Bodeninformationssystem Rheinland- Pfalz im Bodenschutzkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Vorsorglich wird auf die Anzeigepflicht gem. §5 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen.

Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen. Bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltung Donnersberg) liegen möglicherweise Informationen zu bodenschutzrechtlich relevanten Vornutzungen, Schadensfällen oder Verdachtsflächen vor, die mir bislang nicht bekannt sind. Ich empfehle Ihnen daher, sich ggf. auch dorthin zu wenden.“

Schriftliche Auskunft der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde:

„Ich bin unsere Akten jetzt durchgegangen und uns liegen keine Daten zu der ehemaligen Werkstatt auf dem Gelände (Flurstück-Nr. 2215/12, Kerzenheimer Straße 28, 67304 Eisenberg) vor. Es gab keine Meldungen zu Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen oder sonstigen wasser- oder bodenschutzrechtlich relevanten Vorkommnissen. Es ist natürlich nicht auszuschließen, dass es irgendwann mal Vorkommnisse gab von denen wir keine Kenntnis erlangt haben aber es liegen keine Anhaltspunkte vor.

Somit erfolgt die Wertermittlung fiktiv unter der Annahme, dass das Bewertungsobjekt altlastenfrei wäre.

¹ Lt. schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde KV Donnersberg

² Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Insoweit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen.

3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der greifbaren Unterlagen (s. Pkt. 1.3).

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 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 / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Art des Gebäudes	älterer Gebäudekomplex (ehemals Bäckerei) bestehend aus: - Vorderhaus mit einer Wohneinheit: - teilunterkellert ¹ , eingeschossig, Dachgeschoss mit Dachgaube ausgebaut - EG: 1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Hauswirtschaftsraum, nicht ausgebaute Teil mit Zugang hofseitig:: Heizraum, Abstellraum, Zugang Keller - DG: 4 Zimmer, WC, Balkon - KG: 2 Räume, soweit von der Kellertreppe aus ersichtlich - Hinterhaus: ein-zweigeschossig, relativ wertlose überalterte Bausubstanz <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht weiter zu beurteilen</i> Nebengebäude relativ wertlose überalterte Bausubstanz <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht weiter zu beurteilen</i>
Baujahr	Nicht bekannt, alte Bausubstanz, ca. 1930 geschätzt
Modernisierung / Umbauarbeiten	Ehemals Bäckerei ca. 2004: Modernisierung und / Umbau zu 1 Wohneinheit im Vorderhaus

3.1 Ausführung und Ausstattung Vorderhaus

Konstruktionsart	Massivbauweise vermutlich Sandstein
Innenwände	Überwiegend massiv, EG tlw. Leichtbauweise
Geschossdecke	KG: tlw. Kellergewölbe / Trägerdecke, sonst Holzbalkendecken
Dachform / Eindeckung	Satteldach / alte Ziegeleindeckung, Dachaufbau mit Balkon
Dachentwässerung	Überalterte Dachrinnen und Fallrohre, tlw. abgänglich
Außenansicht / Sockel	Straßenseitig: Verputz ohne Ober Putz und Anstrich Hofseitig: Wärmedämmverbundsystem ohne Ober Putz und Anstrich
Hauseingangstür	Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Zugang zum Keller	hofseitig: einfache Tür mit Lichtausschnitt
Fenster	Straßenseitig: Kunststofffenster mit Schallschutzverglasung Hofseitig: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr vermutlich ca. 2004 Überwiegend keine Rollläden vorhanden

¹ Abschließend nicht zu beurteilen, da keine Planunterlagen vorhanden und eine Begehung nicht möglich war

Geschosstreppe Treppe zum Dachraum	Stahlterasse mit aufgesattelten Holzstufen, schmiedeeisernes Geländer Einfache ältere Holzeinschubtreppe
Heizung	Gastherme, lt. Aussage der Mieter defekt Fußbodenheizung im EG. DG: Kompaktheizkörper
Warmwasserzubereitung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	ca. 2004 komplett Erneuerung, jedoch soweit ersichtlich tlw. nicht fachgerecht vermutlich in Eigenleistung ausgeführt. Steckdosen und Einbauleuchten, tlw. schadhaft, tlw. Kabel Aufputz Klingel nicht vorhanden
nicht ausgebauter Teil	Heizraum mit Vorraum in ab gemauerten Bereich, sonstiger Bereich wegen Vermüllung nicht zu beurteilen
Zugang	hofseitig
Bodenbelag	Betonboden ohne Belag
Innentür	Einfache Holzfurniertür
Innenwände	Mauerwerk (KLS unverputzt)
Geschosstreppe	Einfache Holzstiege, jedoch nicht abschließend zu beurteilen, da Lagerung von Gerümpel
Teilunterkellerung	2 Räume, davon 1 gefangener Raum, soweit zu beurteilen
Geschosstreppe	Alte Massivtreppe ohne Belag (erschlossen über Heizraum)
Bodenbelag	Gestampfter Boden, soweit zu beurteilen
Kellertüren	Keine vorhanden <i>Jedoch nicht abschließend zu beurteilen, wegen nicht möglicher Begehung</i>
Dachraum	Keine Dämmung im Bereich Geschosdecke und der Dachschrägen vorhanden Undichtigkeiten im Dachbereich soweit von der Treppe aus ersichtlich, jedoch nicht abschließend zu beurteilen
Besondere Bauteile	Eingangüberdachung: Metallkonstruktion mit transparenter Eindeckung Eingangstreppe: Niveaustufen (ca. 4 Stufen) massiv mit Betonpflaster und seitlichen massiven Stützmauern
Bes. Einrichtungen	Keine vorhanden

Von immobilien.com oder Vorkauf durch
Weitergabe an Dritte

3.1.1 Wohnräume im Erdgeschoss

Raumaufteilung

Flur
Küche
Wohnen
Hauswirtschaftsraum
Bad

Flur, Wohnen, Küche

Bodenbelag	Fliesenbelag
Wandverkleidung	überwiegend Tapete, Küche: Fliesen im Objektbereich
Deckenverkleidung	Holzpaneel Verkleidung; Küche: nur Unterkonstruktion ohne Verkleidung

Bad / WC

Bodenbelag	Fliesenbelag
Wandverkleidung	raumhoher Fliesenbelag
Deckenverkleidung	Paneel Verkleidung mit Einbauleuchten
Sanitäre Anlagen	wandhängendes WC, Waschbecken, Eck Badewanne und Dusche Wandheizkörper Lüftung über Fenster

Innentüren	Küche	Holz furniertür weiß mit Lichtausschnitt
	Bad	Holz furniertür weiß
	HWR	ältere einfache Tür

3.1.2 Wohnräume im Dachgeschoss

Raumaufteilung

Flur
Zimmer 1 rechts
Zimmer 2 rechts
Zimmer 3 mitte
Zimmer 4 links mit Balkon
WC
Balkon

Zimmer

Bodenbelag	Laminat
Wandverkleidung	Raufaser / Verputz mit Anstrich
Deckenverkleidung	Paneel Verkleidung

Balkon

Bodenbelag	Betonplatte mit Fliesen Belag
Überdachung	einfache Metallkonstruktion mit transparenter alter Eindeckung abgängig

WC

Bodenbelag	Fliesenbelag
Wandverkleidung	Fliesenbelag
Deckenverkleidung	Holzpaneel Verkleidung
Sanitäre Anlagen	wandhängendes WC, Handwaschbecken Lüftung über Dachflächen- Holz Fenster

Innentüren	einfache Holz furniertüren weiß
------------	---------------------------------

3.2 Nebengebäude

Lagerraum /Werkstatt

Anmerkung: Eine Begehung wurde nicht durchgeführt, da

- lt. Aussage Dritter die Standsicherheit im Bereich der Geschosdecke womöglich nicht gegeben ist
- Vorhandensein von Gerümpel und Unrat im EG

Soweit von außen her zu beurteilen:

überalterte einfache Massivbauweise, zweigeschossig, Pultdach, überalterte Ziegeleindeckung und Dachentwässerung, einfacher Alt Putz, giebelseitig tlw. unverputzt, überaltertes Rolltor, Metalltür, Erschließung OG über Außentreppe:

- überalterte Holzterrasse giebelseitig
- Massivterrasse hofseitig im vorderen Bereich

Raumaufteilung: abschließend wegen nur *wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht zu beurteilen*:
EG: ehemals Werkstatt mit Werkstattgrube, Abstellraum / Lager

Insgesamt liegt eine wertlose und überalterte Bausubstanz vor. Eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung ist nicht gegeben. Wertneutral im Ansatz bei der Wertermittlung.

Unterstellplatz

Überalterte einfache Holzkonstruktion, Wellplatteneindeckung, provisorische Abfangung mittels Baustützen

Insgesamt liegt eine wertlose und überalterte Bausubstanz vor. Eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung ist nicht gegeben. Wertneutral im Ansatz bei der Wertermittlung.

Hinterhaus

Anmerkung: Eine Begehung konnte nicht durchgeführt werden.

Überalterte Massivbauweise, Bruch Sandstein, hofseitig mit Alt Putz, Satteldach, alte Ziegeleindeckung mit tlw. erheblichen Schäden im Bereich Ortgang, Dachentwässerung schadhaft (abgängig).

ein-zweigeschossig, *wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht weiter zu beurteilen*

Insgesamt liegt eine wertlose und überalterte Bausubstanz vor. Eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung ist nicht gegeben. Wertneutral im Ansatz bei der Wertermittlung.

3.3 Außenanlagen

	Entwässerungs- u. Versorgungsanlagen
Hoffläche seitlich	Betonpflaster im vorderen Bereich, sonst alter Betonboden Nutzung als 1 Kfz- Stellplatz möglich
Einfriedung	Straßenseitig: älteres Hoftor: einflügelig mit Hoftür, Metallkonstruktion mit Holzfüllung Rückwärtig Einfriedung seitens Nachbarn
sonstige Anlagen	Rückwärtige Freifläche: wildwuchernde Grasnarbe / Hecken mit vereinzelt Lagerung von Gerümpel / Müll Sonst keine spezielle vorhanden

3.4 Zusammenfassende Beurteilungen

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes und

- den durchgeführten Modernisierungsarbeiten
- den in Teilbereichen erheblichen Baumängel/Schäden
- dem in Teilbereichen überalterter baulicher Zustand

Besteht überwiegend ein befriedigender- in Teilbereichen schlechter baulicher Zustand.

In Teilbereichen liegt ein überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf vor.

Es entspricht den baualterstypischen Ausstattungen und Zustandsmerkmalen und nicht dem heutigen Stand der Technik in Bezug auf Energieeffizienz. Maßnahmen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind im jeden Fall die Isolierungspflicht der Kellerdecke, obersten Geschossdecke.

Grundrissgestaltung Wohneinheit: relativ zweckmäßig

Besonnung / Belichtung Normal

wirtschaftl. Wertminderung

(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

Vorderhaus:

- schräg verlaufende Außenwand straßenseitig (betreffend Wohnen EG und 2 Zimmer im DG)
- Überalterung Ausbau Hauswirtschaftsraum

Baumängel / Bauschäden:

(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

z. T. Anmerkung im Text: Vorderhaus:

- Fassade: straßenseitig stark verschmutzt, Ober Putz und Anstrich nicht fachgerecht und nicht fertig gestellt, straßenseitig Rissbildung Anschluss Einfriedungsmauer
- Putzabplatzungen Sockelbereich, Einfriedungsmauer, Balkon unterseitig
- Dach undicht einschl. Gaube, Dachentwässerung schadhaft, abgängig (partiell erhebliche schwarze Flecken im Fassadenbereich)
- Balkonüberdachung schadhaft, erneuerungsbedürftig
- Elektroinstallation nicht fachgerecht, vermutlich in Eigenleistung ausgeführt, Steckdosen und Einbauleuchten tlw. schadhaft, tlw. Kabel Aufputz
- Gastherme lt. Aussage des Mieters nicht mehr funktionsfähig
- KG: Feuchtigkeit vorhanden, jedoch aufgrund nicht möglicher Begehung Nicht abschließend zu beurteilen
- Deckenverkleidung EG:
 - Küche: komplett ausgebaut bis auf Unterkonstruktion
 - Wohnen: Feuchteschäden, tlw. gelöst, insgesamt erneuerungsbedürftig
 - Feuchtebildung (schwarze Flecken): unterseitig Treppe, Decke Bad partiell Zimmer mit Balkon
 - Zimmer mit Balkon: Durchbruch (kleine Öffnung in Wand zum Hinterhaus) Vorhanden
 - Dachraum: Feuchtebildung erkennbar, jedoch nicht abschließend zu beurteilen

Sicherheitsabschlag wegen nicht einsehbarer Bauteile erforderlich

Es wird darauf hingewiesen, dass die Überprüfung der oben aufgeführten Schäden (Feuchteschäden (Decke) nicht Bestandteil des Auftrages ist. Es wird empfohlen dies von einem Bausachverständigen überprüfen zu lassen.

Unterhaltungsstau

(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen im Bereich:

EG: Wandverkleidung Stöße sichtbar, tlw. Blasenbildung
 DG: Bodenbelag, tlw. Wandverkleidung, Türen, Deckenverkleidung WC
 Bereich Dachflächenfenster, Treppe zum Dachraum
 Wohnungseingangstür DG, Betonboden Hofffläche, Klingel
 Lagerung von Gerümpel

Anmerkung

Der Umfang dieser Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Die Wertminderung wird nur pauschal angegeben.

4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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 21) 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 21). 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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **195,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert in Gegenüberstellung der Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	12.07.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)
beitrags- u. abgabenrechtl. Zustand	frei	frei
Anzahl der Vollgeschosse	2	2
Bauweise	offen	offen / geschlossen
Grundstücksfläche	350 m ²	502 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 195,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 195,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	350	502	× 0,97	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	1-2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 189,15 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 189,15 €/m²	
Fläche	× 502 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 94.953,30 € rd. <u>95.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024 insgesamt **95.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung: E1

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.3 Sachwert

Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts (Wert des Bodens, der Gebäude und der Außenanlagen) durchgeführt.

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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 21)

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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.3.1 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wohneinheit Vorderhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.515,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	130,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	196.950,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.07.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	359.827,65 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	359.827,65 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		66,67 %
• Faktor	x	0,3333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	119.930,56 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	120.930,56 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		120.930,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.837,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	125.767,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	95.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	220.767,78 €
Sachwertfaktor	x	1,03
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	227.390,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	45.500,00 €
Sachwert	=	181.890,81 €
	rd.	182.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

- Aufteilung in 2 Gebäudeteile aufgrund Teilunterkellerung:

Gebäudeteil 1 KG, EG, ausgebautes DG

Gebäudeteil 2 EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

- gewogener Standard = 2,3

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

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
		WF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.631,00	73,00	56,15	915,81
Gebäudeteil 2	1.367,00	57,00	43,85	599,43
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.515,00

Die NHK 2010 wurden von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche (WF) umbasiert.

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

Restnutzungsdauer

Das 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1930 = 94 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 94 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Eingangstreppe	1.000,00 €

Regionalfaktor

Momentan hat die Modelländerung aufgrund der Einführung eines Regionalfaktors in Rheinland-Pfalz de facto keine Auswirkungen auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten, weil er landesweit von den Gutachterausschüssen mit 1,0 beschlossen wurde.

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 hilfswise sachverständig geschätzt werden. 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. (120.930,56 €)	4.837,22 €

Sachwertfaktor

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung zurückgegriffen auf:

- veröffentlichte Sach- und Marktanpassungsfaktoren aus dem Sprengnetter Marktdatenportal:

Stichtag: 01.04.2024 – Veröffentlicht:03.07.2024

Quelle: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 344.909 Kaufpreisen abgeleitet, davon 192.595 Kaufpreise für die Objektart Ein- Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 269 Kaufpreisen.

Adress- und stichtagsbezogener Sachwertfaktor: 1,05 (1,03-1,07¹)

Aufgrund der nicht üblichen Lage in einem älteren Gebäudekomplex wird **der Sachwertfaktor auf 1,03 geschätzt.**

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.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Ein potenzieller Käufer würde voraussichtlich eine umfassende Sanierung durchführen, die jedoch eine hohe Kostenunsicherheit beinhaltet und zu spekulativen Ergebnissen führen könnte.

Die in Ansatz gebrachten Kosten betreffen nur solche Maßnahmen, die notwendig sind, um das Gebäude und den Mietansatz über die Restnutzungsdauer auf gleichem Niveau zu halten

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ²		Wertbeeinflussung insg.
* Wirtschaftliche Wertminderung	-3.000,- €	-3.000,00 €
* Bauschäden / Baumängel: pauschale Schätzung 1	-39.000,- €	-39.000,00 €
* Unterhaltungsstau: pauschale Schätzung	-3.500,- €	-3.500,00 €
Summe		- 45.500,00 €

Ein Sicherheitsabschlag wegen

- nicht einsehbarer Bauteile im Bereich Feuchteschäden (Decken etc.)
- keine abschließende Beurteilung im Bereich Dachraum und Keller aufgrund nicht möglicher Begehung ist erforderlich, da die Wertermittlung mit einem deutlichen Risiko behaftet ist und **findet seinen Ansatz unter Pkt. 4.5.**

¹ Maß für die Spanne, in der der Sachwertfaktor bei einer ähnlich großen Anzahl von Kaufpreisen mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen wird.

² Der Umfang dieser Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden. Tlw. war nur eine Begehung nicht möglich (Dachraum, Kellerraum). Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Die Wertminderung wird nur pauschal angegeben.

4.4 Ertragswert

Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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 (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. § 16 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

Rohertrag (§ 18 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.

Der Mietansatz ist modellbedingt so gewählt, als wenn die Instandhaltungsmaßnahmen bereits durchgeführt worden wären. Da dies aber noch nicht der Fall ist, muss die diesbezügliche Wertminderung als besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale wieder abgezogen werden. (Diese Vorgehensweise ist jedoch notwendig, um die Rentierlichkeit des Objektes zu überprüfen).

Bewirtschaftungskosten (§ 19 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.

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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude auf der Basis **veröffentlichten Liegenschaftszinssätze des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023** mit der Einführung von Marktsegmenten (Spannen der Marktsegmente 1-6) als Auswertmethode. Grundlage hierfür ist zunächst die Zuordnung der Gemarkung zum jeweiligen Segment zu ermitteln. Gemäß Tabelle des Grundstücksmarktberichtes - Einteilung der Gemarkungen mit Zuordnung der Marktsegmente für wohnbauliche Nutzung liegt die **Gemarkung Eisenberg im Marktsegment 3.**

Hierbei liegt der Liegenschaftszinssatz mit einer dem Bewertungsobjekt entsprechenden relativen Restnutzungsdauer und Bodenwertniveau **bei ca. 1,5%.**

4.4.1 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gebäudekomplex	1	Wohneinheit Vorderhaus	130,00		5,00	650,00	7.800,00
Summe			130,00	-		650,00	7.800,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gebäudekomplex	1	Wohneinheit Vorderhaus	130,00		6,50	845,00	10.140,00
Summe			130,00	-		845,00	10.140,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.140,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.433,60 €
jährlicher Reinertrag	= 7.706,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 95.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.425,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.281,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,621
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 116.965,95 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 95.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 211.965,95 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 211.965,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 45.500,00 €
Ertragswert	= 166.465,95 €
	rd. 166.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse:

Der **Sachwert** wurde mit rd. **182.000,00 €**,
der **Ertragswert** wurde mit rd. **166.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[182.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 166.000,00 \text{ €} \times 0,240] \div 1,140 = \text{rd. } 179.000,00 \text{ €}$.

Ein Sicherheitsabschlag erforderlich wegen

- nicht einsehbarer Bauteile im Bereich Feuchteschäden (Decken etc.) ¹
- keine abschließende Beurteilung im Bereich Dachraum und Keller aufgrund nicht möglicher Begehung

Ist die Wertermittlung ist mit einem deutlichen Risiko behaftet, **so dass ein Sicherheitsabschlag von ca. 7% erforderlich ist**

Der Verkehrswert unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags von ca. 7% für das mit einem **älteren Gebäudekomplex mit einer Wohneinheit** bebautem Grundstück in **67304 Eisenberg, Kerzenheimer Straße 28**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Eisenberg	4518	1	2215/12	502 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag, dem **12.07.2024**, mit

166.000,- EURO²

in Worten: einhundertsechundsechzigtausend EURO

geschätzt.

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass die Überprüfung der oben aufgeführten Schäden (Feuchteschäden (Decke) nicht Bestandteil des Auftrages ist. Es wird empfohlen dies von einem Bausachverständigen überprüfen zu lassen.

² Die Wertermittlung erfolgte fiktiv unter der Annahme, dass das Bewertungsobjekt alllastenfrei wäre.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Dabei war nur eine Außenbesichtigung möglich. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach besten Wissen und Gewissen erstattet habe.

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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

5. LITERATURVERZEICHNIS

Sprengnetter

Handbuch zur Wertermittlung von Grundstückswerten
Sinzig
Loseblattsammlung Stand Februar 2024

Kleiber- Simon- Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB 8. Auflage 2016

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

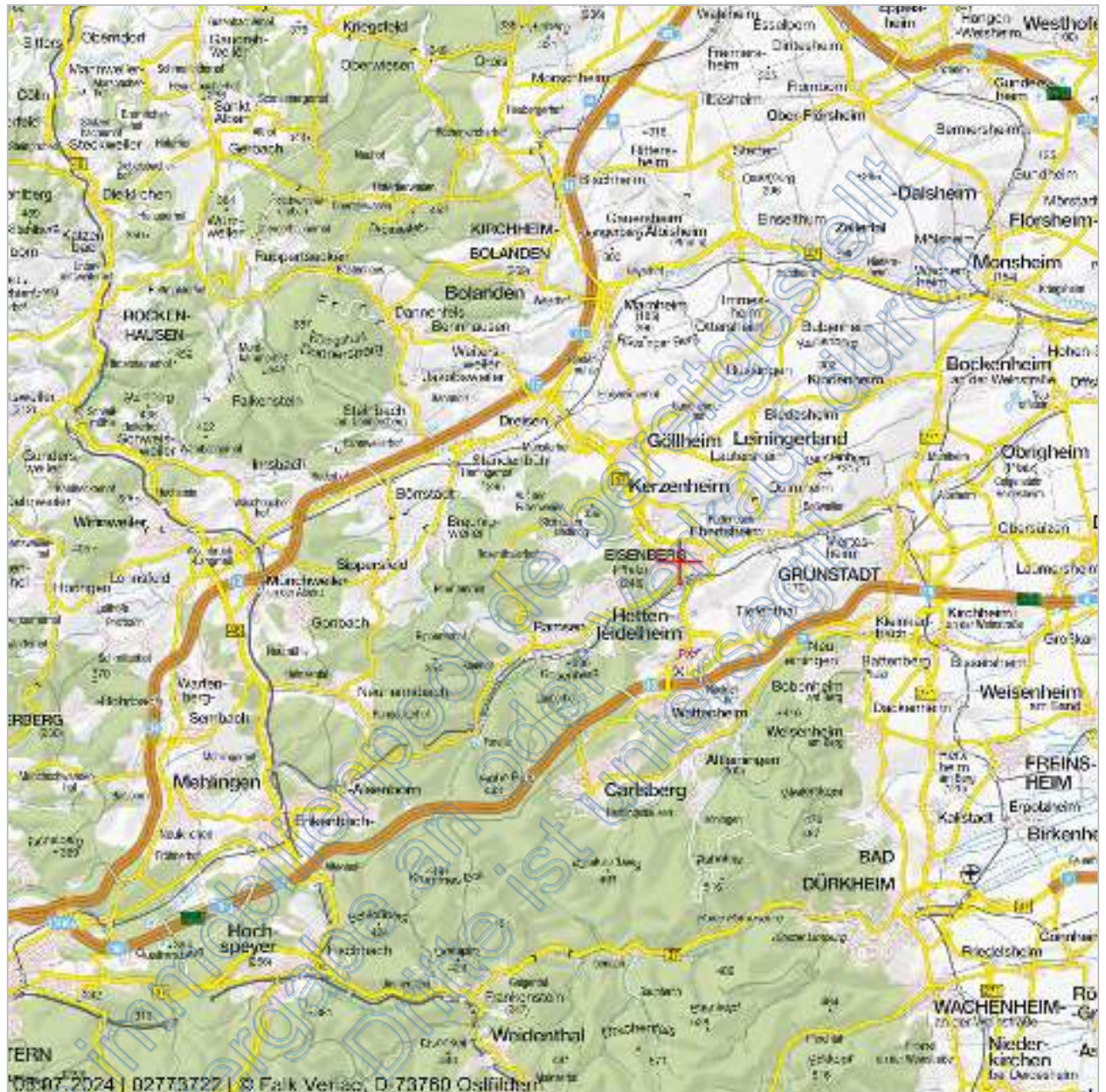
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Anlage 1:

Ausschnitt aus der regionalen Karte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

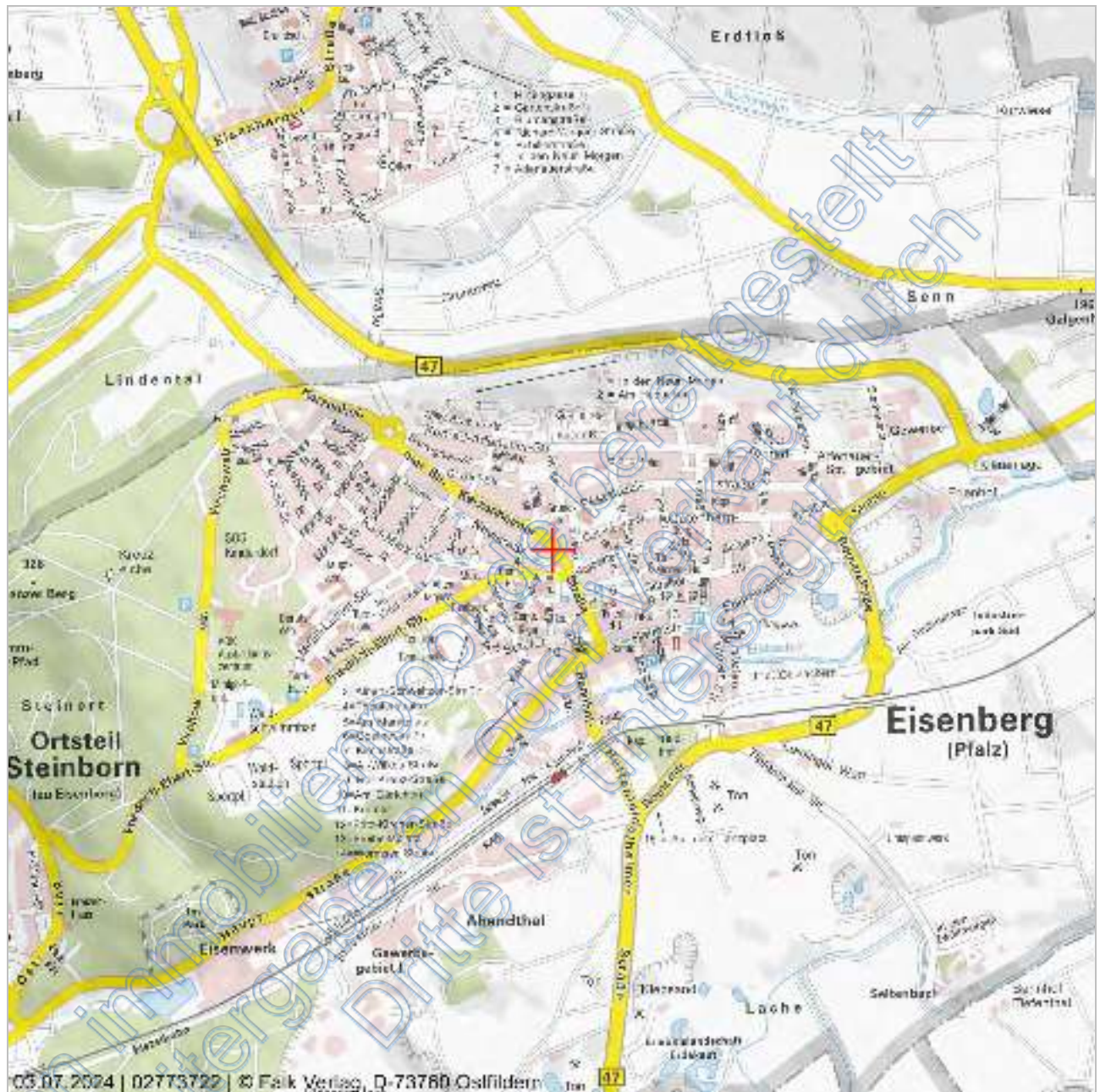
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Anlage 2:

Ausschnitt aus dem Stadtplan



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

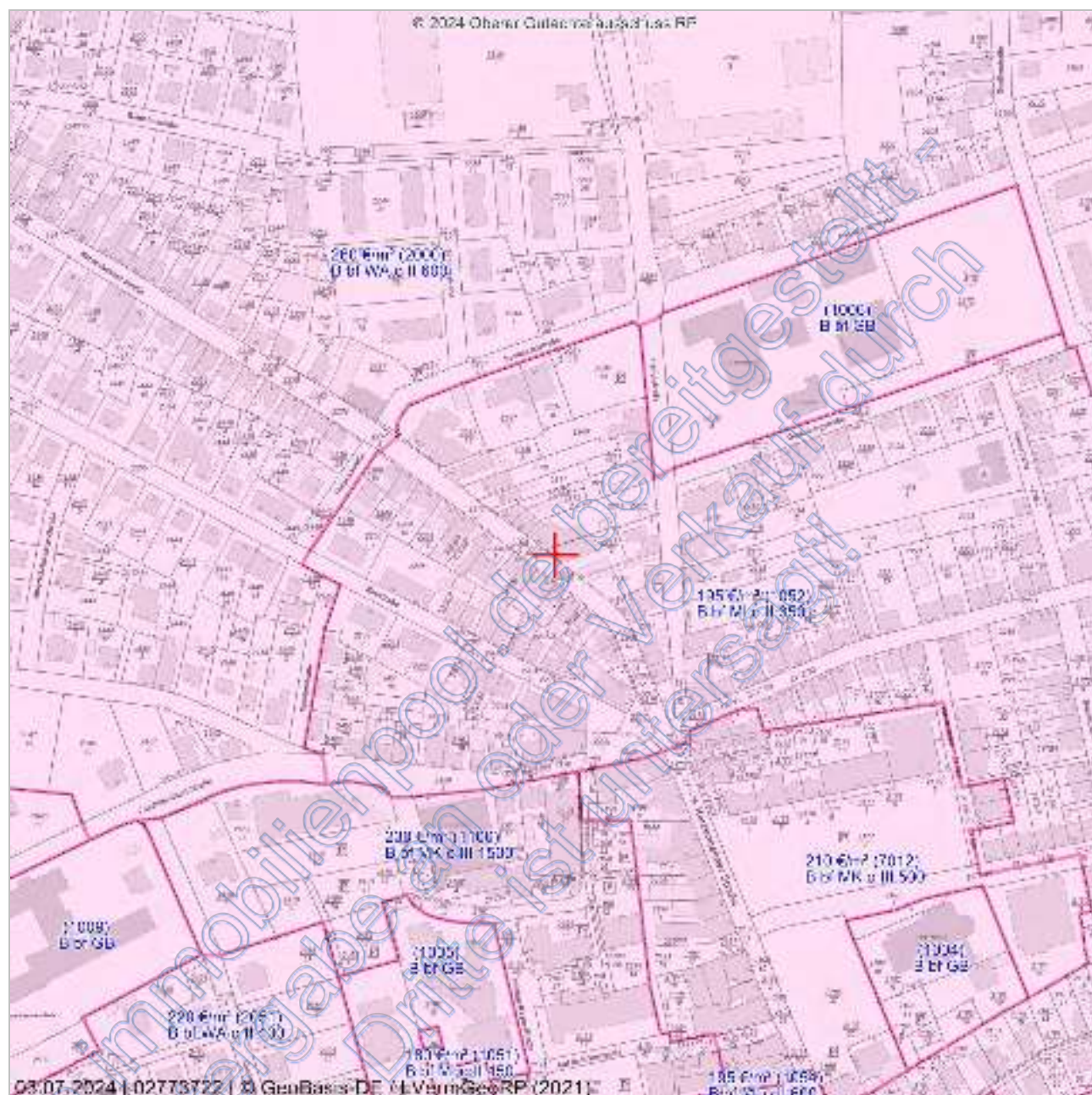
2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Anlage 4:**Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte**

Maßstab (im Papierdruck): 1:3.000
Ausdehnung: 510 m x 510 m



0



300 m

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Anlage 5:

Fotos

Straßenansicht



Straßenansicht Vorderhaus



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

Nebengebäude



Hauseingang Vorderhaus



Eingangstür



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

Flur

Küche mit Blick in Wohnen



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

Wohnen

Deckenverkleidung Wohnen



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



Bad



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



Zugang HWR



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



DG-Flur



Von Immobilienpage.at bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Verkauf durch



Zugang WC und Kinderzimmer



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



Balkon



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



Blick von Balkon: Nebengebäude (ehemals Werkstatt)



Kaufmobilitätsoptionen sind bereitgestellt -
Verkauf der Immobilie ist untersagt!



Zugang von außen Heizraum und Keller



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

Tür zum Heizraum



Heizraum



Zugang Keller



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

Keller



Rückansicht Hinterhaus und Hofansicht Nebengebäude



Seitenansicht Hinterhaus



Nebengebäude Werkstatt



Werkstatt mit ehemaliger Grube



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



Unterstellplatz



Von immobilienmode.de bereitgestellt -
Weitergabe an andere Verkauf durch
Lizenz ist untersagt!



Rückwärtige Freifläche



Verfügungsgabe an Dritte ist untersagt!
Vormerkungspool.de bereitgestellt -
Verkauf durch