

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!**

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Alzey
Schloßgasse 32
55232 Alzey

Datum: 14.08.2024
Mein Az.: 2024-5029

Az. des Gerichts: 1 K 7 / 24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück

55599 Stein-Bockenheim
Kirchstraße 9

Objekt	Einfamilienhaus, freistehend mit 4 Zimmern und ca. 120 m² Wohnfläche und Nebengebäude
Grundbuch Blatt	Stein-Bockenheim 616
Gemarkung	Stein-Bockenheim
Flur Flurstück	3 236
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	27.06.2024
Verkehrswert	100.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 51 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Stein-Bockenheim	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten	12
3.1.8.1.	Einheit: Wohnhaus Kirchstraße 9	12
3.2.	Gebäudebezeichnung: Nebengebäude: Scheune	13
3.2.1.	Allgemeines	13
3.2.2.	Ausstattung	14
3.2.3.	Keller	14
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	14
3.2.5.	Außenverkleidung	14
3.2.6.	Mieteinheiten	15
3.2.6.1.	Einheit: Mieteinheit Scheune	15
3.3.	Gebäudebezeichnung: Nebengebäude: Remise	16
3.3.1.	Allgemeines	16
3.3.2.	Ausstattung	16
3.3.3.	Keller	16
3.3.4.	Dach / Dachgeschoss	16
3.3.5.	Außenverkleidung	16
4.	Verkehrswertermittlung	17
4.1.	Allgemeines	18
4.2.	Methodik	20
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	21
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	23
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	27
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	31
4.3.	Wertermittlung - Kirchstraße 9	33
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	33
4.3.2.	Bodenwertermittlung	34
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	34
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	34
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	35
4.3.3.	Ertragswertermittlung	36
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	37
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	38
4.3.4.	Sachwertermittlung	39
4.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	39
4.3.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude: Scheune	45

4.3.4.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude: Remise	45
4.3.4.4.	Außenanlagen.....	46
4.3.4.5.	Zusammenfassung der Sachwerte	46
4.3.4.6.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	47
5.	Zubehör.....	48
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	48
7.	Verkehrswert	49
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	50
9.	Verzeichnis der Anlagen	51
9.1.	Fotos	52
9.2.	Übersichtskarte	66
9.3.	Katasterkarte.....	67
9.4.	Geschosspläne	68

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Alzey Schloßgasse 32 55232 Alzey
Auftrag vom	29.04.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Einfamilienhaus, freistehend mit 4 Zimmern und ca. 120 m² Wohnfläche und Nebengebäude
Mieter/in	Das Objekt wird vom Eigentümer genutzt.
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Insolvenzverwaltung	Insolvenzverwaltung in Abt. II eingetragen: 3 IN 12 / 22
Zubehör	vorhanden, siehe 5.
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstan- dungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	27.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Eigentümer Gutachter Referendar

Wertermittlungs-Grundlagen

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Auszug aus der Bauakte

Baurecht

Bodenrichtwert

einschlägige Fachliteratur

Flurkarte

Fotos

Grundbuchauszug

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Alzey-Worms
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage in Rheinhessen ca. 12 km nordwestlich von Alzey

2.2. Mikrolage

Ort	Stein-Bockenheim
Einwohnerzahl	ca. 700
Grundstücksgröße	411 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	dörfliche Wohnbebauung
Immissionen	gering: Straßenverkehr
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück in Ortskernlage Grundstück mit Nordost-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	allgemein von Nordwest nach Südost leichtes Gefälle
Straßenfront	ca. 12,5 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	zum Nachbargrundstück Maschendrahtzaun, nach hinten Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M = Gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz.

2.6. Grundbuch Stein-Bockenheim

Grundbuch von	Stein-Bockenheim
Blatt	616
Gemarkung	Stein-Bockenheim
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
3	236	Gebäude- und Freifläche	411

Summe Flurstücke

411 m²

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	Lfd. Nr. 5:	Über das Vermögen des [...] ist das Insolvenzverfahren (3 IN 12 / 22) eröffnet; eingetragen am 06.05.2022
	Lfd. Nr. 6:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 06.03.2024
Anmerkung		Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte		Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung		Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Von Immobilienpool.de oder
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Wohnhaus mit Durchfahrt
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsjahr	2002
Modernisierungsumfang	Dacherneuerung
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem teilweise mangelhaften Allgemeinzustand. Begonnene Sanierungen wurden nicht beendet.
Konstruktionsart	Massivbau und Fachwerkbau
Unterhaltungsstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Schimmelbefall Schädlingsbefall im Dachstuhl mangelnde Wärmedämmung unfertige Sanierungsarbeiten
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. **Ausstattung**

Geschosstreppen	Holztreppe Stufen und Absturzsicherung aus Holz Geländer fehlt
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Öl Der Heizungsraum befindet sich in der Scheune.
Besondere Einrichtungen	In der Durchfahrt hinter der ersten Türöffnung gibt es laut Eigentümer einen älteren Brunnen, ca. 13 m tief, eine Genehmigung liegt nicht vor.

3.1.3. **Keller**

Unterkellerungsart / Fundamente	teilweise Gewölbekeller
Kellerfußboden	Kellerzugang seitlich aus der Durchfahrt, durch bogenförmigen Zugang mit einer Art Falltür im Durchfahrtsbereich Gewölbekeller mit Lehmboden Wände verputzt, der Putz ist größtenteils abgefallen Ein direkter Zugang ist nicht möglich, nur ein Einblick.
Durchfahrt	Bodenbelag überwiegend Beton Wände teilweise verputzt Die nachträglich eingezogene Wand ist unverputzt, Mauerwerk, Türöffnungen ohne Zargen, ohne Türen Decke OSB-Platten, in den abgeteilten Bereichen ebenfalls

3.1.4. **Dach / Dachgeschoss**

Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachraumausbau	Der Boden besteht aus Holzbalken, die zum größten Teil durch Schädlinge in Mitleidenschaft gezogen sind, dazwischen Lehm-/Strohfüllung, betreten nur eingeschränkt möglich. Der Bereich über den im darunterliegenden Geschoss bewohnten Zimmern ist notdürftig mit Platten abgedeckt.
Dachform	Satteldach, Anbau mit Pultdach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	zwischen den Sparren keine

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Im unteren Geschoss hauptsächlich Sandsteinmauerwerk, darüber Fachwerk, innen Trockenbau vor die Mauern gesetzt. hofseitig Mauerwerk, teilweise ohne Putz, teilweise älterer Putz, teilweise abgefallen
Außenverkleidung (Details)	Fensterlaibungen im EG bestehen aus Sandstein, im OG aus Holz
Sockel	Natursteinverblendung mit Anstrich, Anstrich ist teilweise abgeplatzt

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	handelsübliches Gartenhaus aus Holz auf einer Betonplatte
Außenanlagen	Hoffläche betoniert, darunter zwei Gruben, teilweise durch Blech und teilweise durch Beton abgedeckt, eine ehemalige Mistkaute, soweit bekannt mit Geröll verfüllt. eine zweite, soweit bekannt ca. 3 m tief, ansonsten verschlossen bzw. zubetoniert und nichts darüber bekannt Freifläche hinter und neben der Scheune teilweise ursprünglich als Freisitz genutzt, Bodenbelag dort Betonplatten, dahinter eine überwiegend derzeit mit Brennnesseln bestandene Freifläche

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------

3.1.8. **Mieteinheiten**

3.1.8.1. **Einheit: Wohnhaus Kirchstraße 9**

3.1.8.1.1. **Ausstattung**

Fläche	ca. 120 m ²
Raumnutzung / Grundriss	gefangene Räume (Bad und Küche im EG), Räume im OG unfertig, da Sanierung abgebrochen
Fenster	Holz
Verglasung	Isolierverglasung
Ausstattung	teilweise mit Sprossen
Rollläden	straßenseitig Klappläden aus Holz
Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Innentüren	im EG Holztüren mit Glaseinsätzen im OG Holzkassettentüren, überwiegend ohne Anstrich, Zargen aus Holz
Boden	im EG Fliesen im OG Laminat, im OG Flur Holzdielen
Wände	überwiegend Rauputz, im OG teilweise sichtbares Fachwerk
Decken	diverse Texturen, teilweise fehlen Beläge
Elektroinstallation	überwiegend überalterte, einfache Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	zentral
Modernisierungsumfang	unterbrochene Sanierung
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Besondere Einrichtungen	Kaminofen im EG Wohnzimmer, nicht mehr betriebsbereit, keine Erlaubnis vom Schornsteinfeger erteilt
Bauschäden und Baumängel	Schimmelbefall Schädlingsbefall im Dachstuhl mangelnde Wärmedämmung unfertige Sanierungsarbeiten
Mieter / Mietvertrag	vom Eigentümer bewohnt

3.2. Gebäudebezeichnung: Nebengebäude: Scheune

3.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	als Abstellfläche genutzt
Art des Gebäudes	Scheune
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsjahr	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Die Dachrinne ist an mehreren Stellen defekt, an der Rückseite fehlt die Dachrinne und einige Dachziegel hängen offensichtlich lose über die Mauer, Dach undicht. Teilweise ist das Gebäude mit Efeu berankt.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. **Ausstattung**

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Pultdach über dem Eingang mit Wellfaserzementplatten und teilweise transparenten Wellkunststoffplatten
Eingangstür	Zugangstor ein großes zweiflügeliges Holztor und daneben eine Metalltür
Umfassungswände	Mauerwerk
Heizung	In der Scheune befindet sich die Heizung für das Wohnhaus: Zugang durch Metalltür Heizungsanlage: Zentralheizung mit Ölbetrieb, Baujahr laut Typenschild 1997 Zwei Kunststofföltanks in entsprechend abgemauerter Wanne zu je 1.500 Liter Laut Eigentümer ist die Heizung nicht in Ordnung, die Reglerelektronik funktioniert nicht, außerdem Druckverlust
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.2.3. **Keller**

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
--	--------------------

3.2.4. **Dach / Dachgeschoss**

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	verschiedene Arten von Dachziegeln Dacheindeckung überwiegend alte Dachziegel, teilweise erneuert, teilweise fehlen Ziegel, soweit erkennbar ist das Dach teilweise undicht
Dachrinnen / Fallrohre aus	Kunststoff, teilweise defekt

3.2.5. **Außenverkleidung**

Außenverkleidung	hofseitig Mauerwerk Bruchstein, allgemein verschiedene Arten von Mauerwerk, Bruchstein, Ziegel, teilweise Reste von Putz
-------------------------	--

3.2.6. **Mieteinheiten**

3.2.6.1. **Einheit: Mieteinheit Scheune**

3.2.6.1.1. **Ausstattung**

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile

Im hinteren Bereich ist ein abgemauerter Teil, die Decke ist mit Styroporplatten abgehängt, die Wände sind hier verputzt.

Ein Teil ist abgeteilt und dient als Werkzeuglager, dort Fenster aus Holz mit Iso-Verglasung

Boden

überwiegend Beton

Wände

altes Mauerwerk mit älterem Putz

Decken

Holzbalkendecke

Decke teilweise mit Styropor abgehängt

Elektroinstallation

Drehstromanschluss vorhanden, normaler Stromanschluss ebenso

Heizung

keine

Belichtung und Belüftung

ausreichend

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

3.3. Gebäudebezeichnung: Nebengebäude: Remise

3.3.1. Allgemeines

Nutzungsart	Abstellfläche
Art des Gebäudes	Remise, hofseitig offenes Erdgeschoss
Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem überwiegend befriedigenden Zustand.
Konstruktionsart	Fachwerkbau
Unterhaltungsstau	Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.3.2. Ausstattung

Umfassungswände	älteres Mauerwerk mit Putz, teilweise sind Schilfmatten davor angebracht Im Obergeschoss Fachwerk mit freiliegenden Dachbalken, die hintere Wand ist soweit erkennbar Mauerwerk, teilweise verputzt
Fußböden	Im Erdgeschoss Bodenbelag wie im Hof, älterer Beton

3.3.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
--	--------------------

3.3.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pulldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	ältere Dachziegel

3.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	im unteren Bereich Mauerwerk, teilweise verputzt, Stützen aus Holz, Fachwerk
-------------------------	--

4. **Verkehrswertermittlung**

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück

55599 Stein-Bockenheim
Kirchstraße 9

Gemarkung	Stein-Bockenheim
Flur	3
Flurstück	236
Größe	411 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	411 m ²
Wertermittlungsstichtag	27.06.2024

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

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

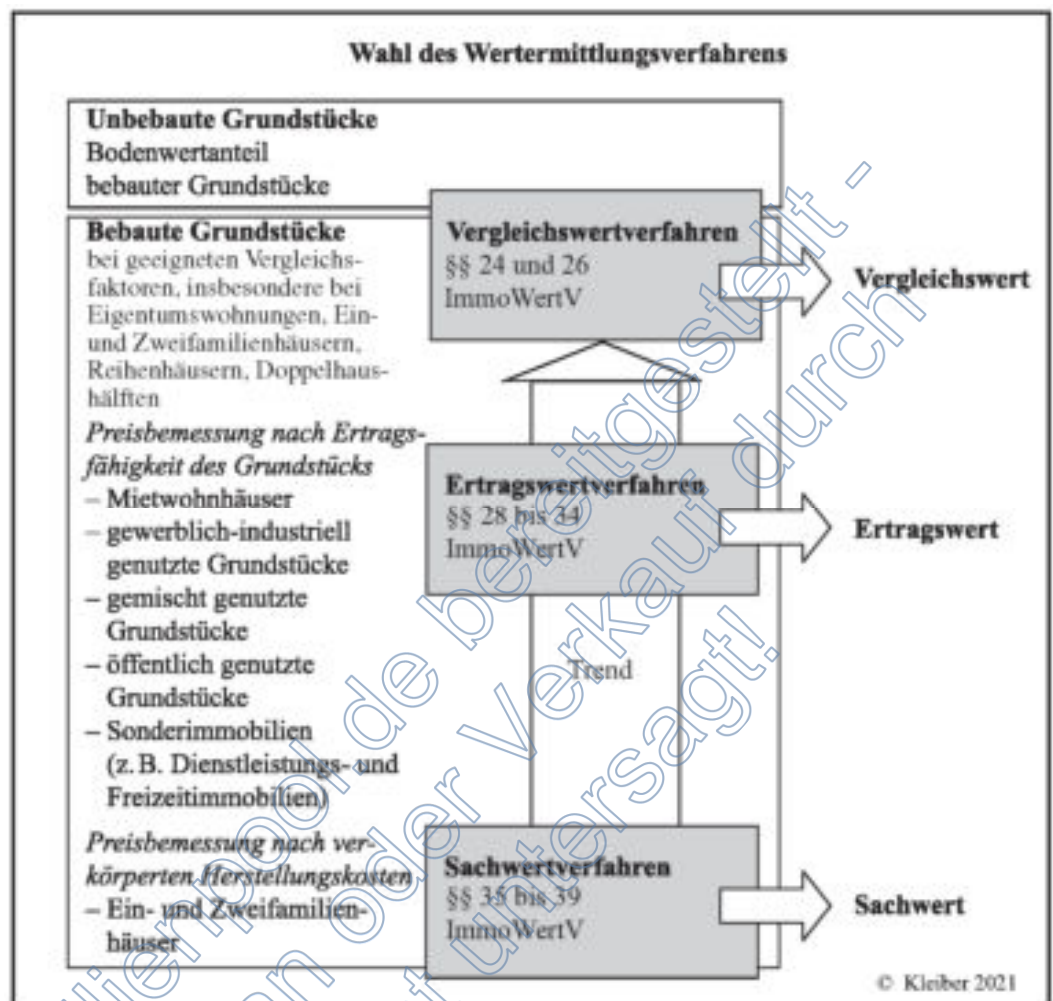
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV
© Kleiber 2021

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzutragen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

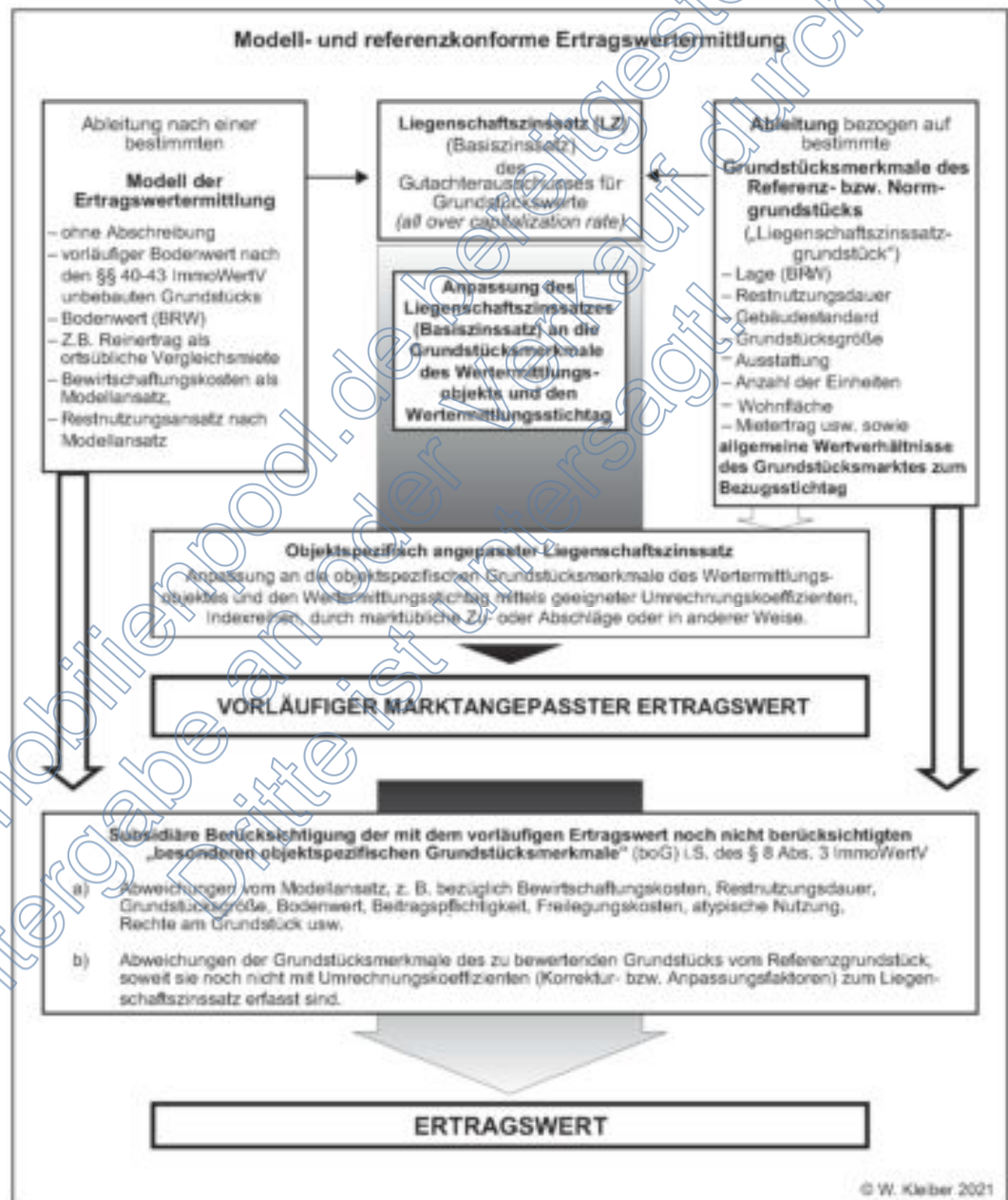
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß



4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
 (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
 (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietspiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten
 (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
 (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	46,00 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	351,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	104,00 €/m ² WF/NF
Wohnen - älter 32 Jahre	13,80 €/m ² WF/NF

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	2,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Kirchstraße 9: Liegenschaftszinssatz: 1,50 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer 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.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Kirchstraße 9: 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Kirchstraße 9: 23 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

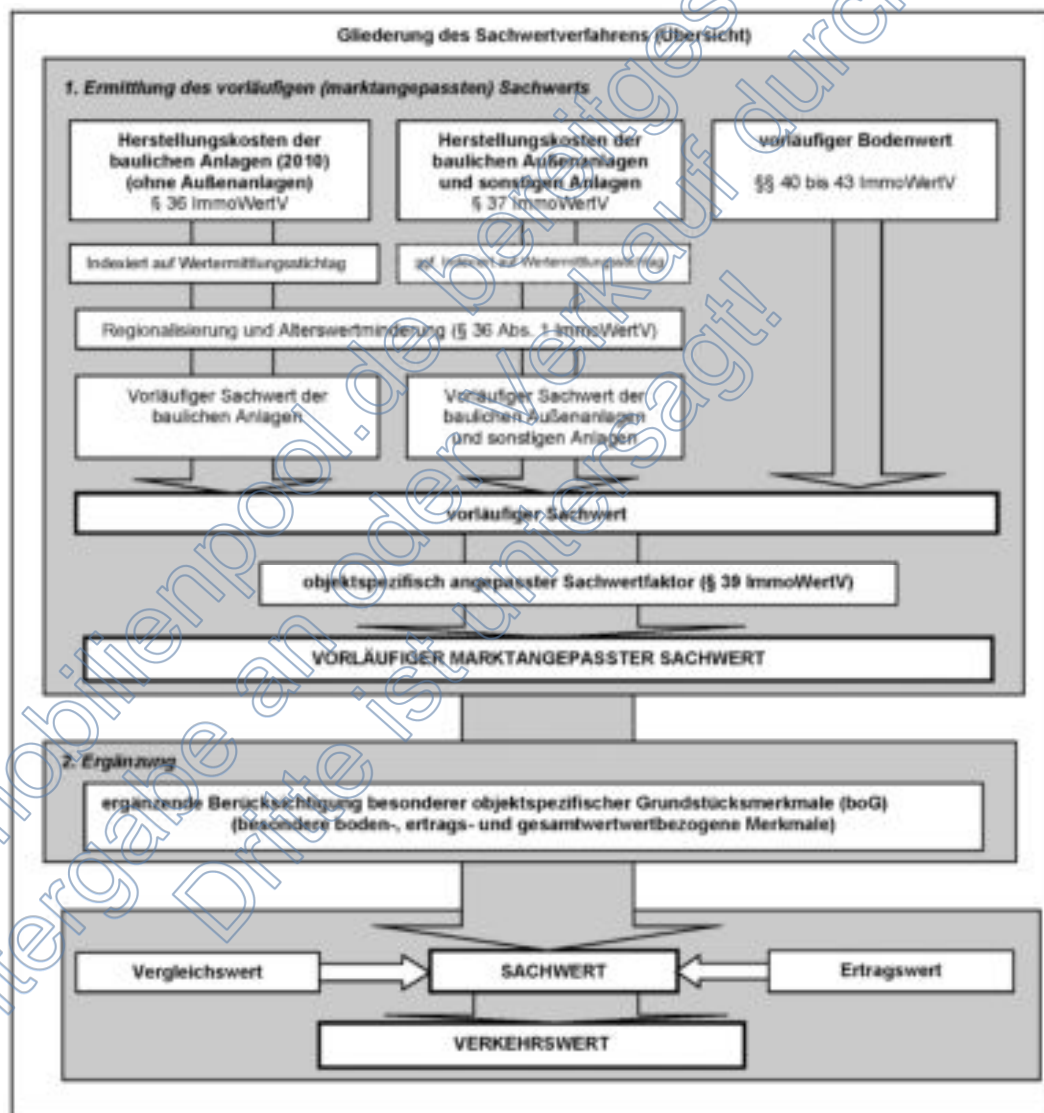
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

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

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
 (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
 © Kleiber 2021

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschlüsse für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Von immobilienpooling
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

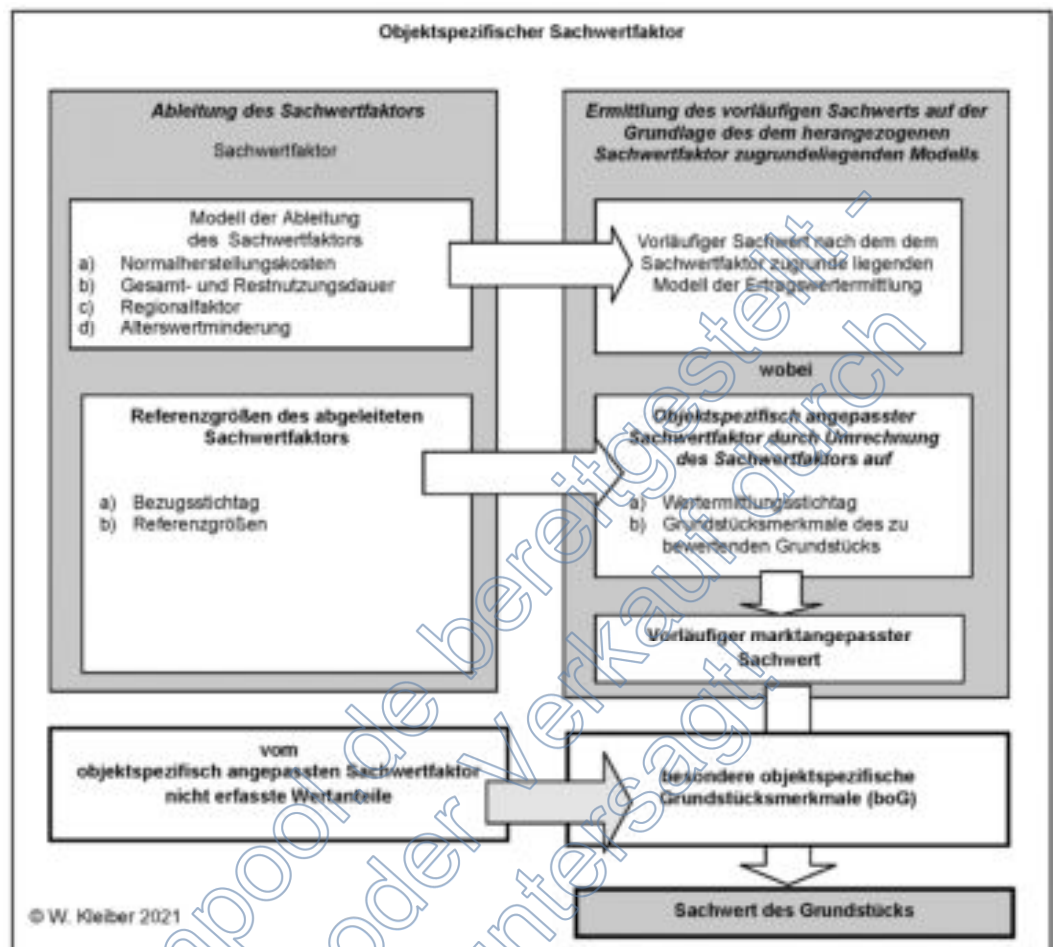
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von immobilienportal.de an oder von der
Weitergabe an oder von der
Dritte ist untersagt



Ableitung von Sachwertfaktoren
 © Kleiber 2021

4.3. Wertermittlung - Kirchstraße 9

4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 90,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: MD Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 600 m ² Anzahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: geschlossen

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies auland	411 m ² * 92,70 €/m ² = 38.099,70 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	411 m ²	
Gesamtwert der nicht selbststän- digen Flächen		38.099,70 €
Grundstücksgröße		411 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		38.099,70 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		38.099,70 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	3,00 % =	2,70 €/m ²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	0,00 % =	0,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	2,70 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 92,70 €

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

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (markttüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnhaus Kirchstraße 9	120	7,00	840,00	10.080,00
Mieteinheit Scheune	-	-	100,00	1.200,00
Mieteinheit Remise	-	-	20,00	240,00

Jährliche Nettokaltmiete 11.520,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	443,00 €
Instandhaltungsaufwendungen	1.864,00 €
Mietausfallrisiko	230,40 €
Summe BWK¹	- 2.537,40 €

Jährlicher Reinertrag 8.982,60 €

Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % * 38.099,70 € - 571,50 €
 (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen 8.411,10 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes 23 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor bei 23 Jahren Restnutzungsdauer und 1,50 % Liegenschaftszinssatz * 19,331

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 162.594,97 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Ertragswert insgesamt	97.694,67 € rd. 98.000 €
------------------------------	-----------------------------

4.3.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m² ca. 290

Der Sachverständige wird bei dieser Bewertung das Verfahren des NHK-Splitting anwenden.
 Er teilt das Gebäude wie folgt auf:

Bezeichnung	Berechnete NHK	NHK-Anteil (%)	NHK-Anteil (€)
Wohnhaus	701,55	82,76	580,60
Anbau	896,65	17,24	154,58

4.3.4.1.1. Ableitung der NHK zu Wohnhaus

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1967

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Normalherstellungskosten⁵ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) 701,55 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32 entnommenen 701,55 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A Korrekturfaktor 1,00

manueller Korrekturfaktor B Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor für DREMPel Korrekturfaktor 1,00

Korrektur $701,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 701,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 700) Korrekturfaktor 1,00

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

**für das-Bundesland
 (hier: Rheinland-Pfalz)**

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$701,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 701,55 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

701,55 €/m² BGF

4.3.4.1.2. Ableitung der NHK zu Anbau

Fiktives Baujahr des Gebäudes

1967

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.33 Erdgeschoss, Obergeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach, nicht unterkellert

Normalherstellungskosten⁶ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

896,65 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.33 entnommenen 896,65 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A

Korrekturfaktor 1,00

manueller Korrekturfaktor B

Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$896,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 896,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

896,65 €/m² BGF

4.3.4.1.3. Berechnung des Gebäudezeitwertes

Gesamt-NHK (Summe der NHK-Anteile)	735,18 €/m² BGF	
Wertermittlungsstichtag	27.06.2024	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$735,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 177,90 / 100 = 1.307,89 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	379.288,10 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$290 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 1.307,89 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	379.288,10 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer⁷	23 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 71,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 270.242,77 €
Gebäudezeitwert		109.045,33 €

4.3.4.1.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁸	5.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁹	-103.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-98.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		11.045,33 €

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

4.3.4.1.5. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.4.1.5.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen/Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Ursprüngliches Baujahr unbekannt

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag unbekannt

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	5

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 23 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1967

4.3.4.1.5.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	620	690	790	955	1.190

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	100				
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11	50	50			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9		50	50		
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 620 €/m ² BGF	142,60 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 790 €/m ² BGF	118,50 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	75,90 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 620 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 690 €/m ² BGF	72,05 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	75,90 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 690 €/m ² BGF	34,50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 790 €/m ² BGF	71,10 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 50 % * 690 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 790 €/m ² BGF	66,60 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 690 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 790 €/m ² BGF	44,40 €/m ² BGF

Summe	701,55 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,03

4.3.4.1.5.3. Nebenrechnung NHK 2010 zu Anbau

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.33	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	785	870	1.000	1.205	1.510

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		100			
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		50	50		
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		100			
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		100			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 870 €/m² BGF	200,10 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 1.000 €/m² BGF	150,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 870 €/m² BGF	95,70 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 870 €/m² BGF	95,70 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 870 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 1.000 €/m² BGF	102,85 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 870 €/m² BGF	43,50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 870 €/m² BGF	78,30 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 870 €/m² BGF	78,30 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 870 €/m² BGF	52,20 €/m² BGF

Summe	896,65 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,21

4.3.4.1.5.4. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Gewölbekeller	5.000,00 €

4.3.4.1.5.5. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹⁰ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Außenputzverkleidung	20.000,00 €	20.000,00 €
Fertigstellung (geschätzt)	40.000,00 €	40.000,00 €
Holzschädlinge im Dachgebälk	10.000,00 €	10.000,00 €
allgemeiner Unterhaltungsstau (120 m² x 150 €/m²)	18.000,00 €	18.000,00 €
Dachdämmung	15.000,00 €	15.000,00 €

Summe -103.000,00 €

¹⁰ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude: Scheune**pauschale Zeitwertschätzung****Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
der objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale**

15.000,00 €

4.3.4.3. Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude: Remise**pauschale Zeitwertschätzung****Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
der objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale**

5.000,00 €

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

4.3.4.4. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 379.288,10 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.

5,00 % aus 379.288,10 € 18.964,41 €

Baunebenkosten 0,00 % 0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 18.964,41 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 23 Jahre

Wertminderung wegen Alters - 13.512,14 €
71,25 % der Herstellungskosten
(inkl. Baunebenkosten)

Wert der Außenanlagen insgesamt 5.452,27 €

4.3.4.5. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale 129.045,33 €

Wert der Außenanlagen 5.452,27 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 38.099,70 €

Vorläufiger Sachwert 172.597,30 €

4.3.4.6. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 15 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	172.597,30 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 15 %	25.889,60 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	198.486,90 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-98.000,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	100.486,90 €
Gerundeter Sachwert	rd. 100.000 €

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

KFZ-Hebeanlage, zweisäulig
Drehbank

Der Wert des Zubehörs wird mit 1.500 € geschätzt.

Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt und gesondert zu würdigen.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

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

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt,

die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Sachwert wurde mit rd. 100.000 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 98.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das bebaute Grundstück in

55599 Stein-Bockenheim
Kirchstraße 9

Gemarkung	Stein-Bockenheim
Flur	3
Flurstück	236

wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit

100.000 €

in Worten: Einhunderttausend EURO geschätzt.

Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir mit Ausnahme des Kellers besichtigt.

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 bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Mainz, 14.08.2024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

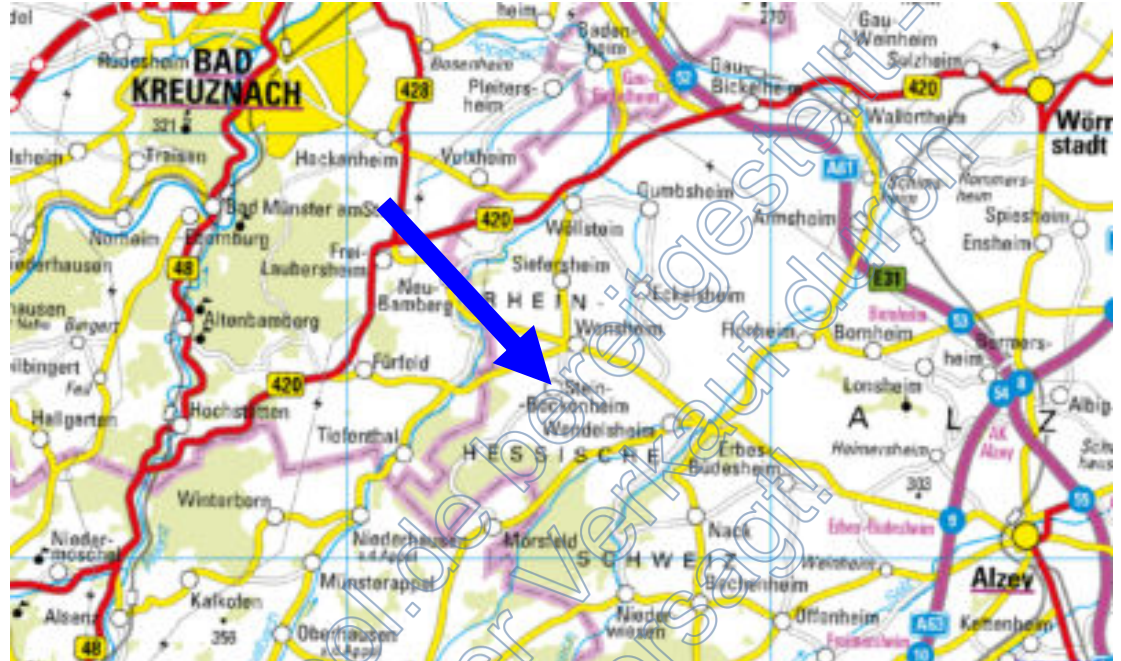
Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.2. Übersichtskarte



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

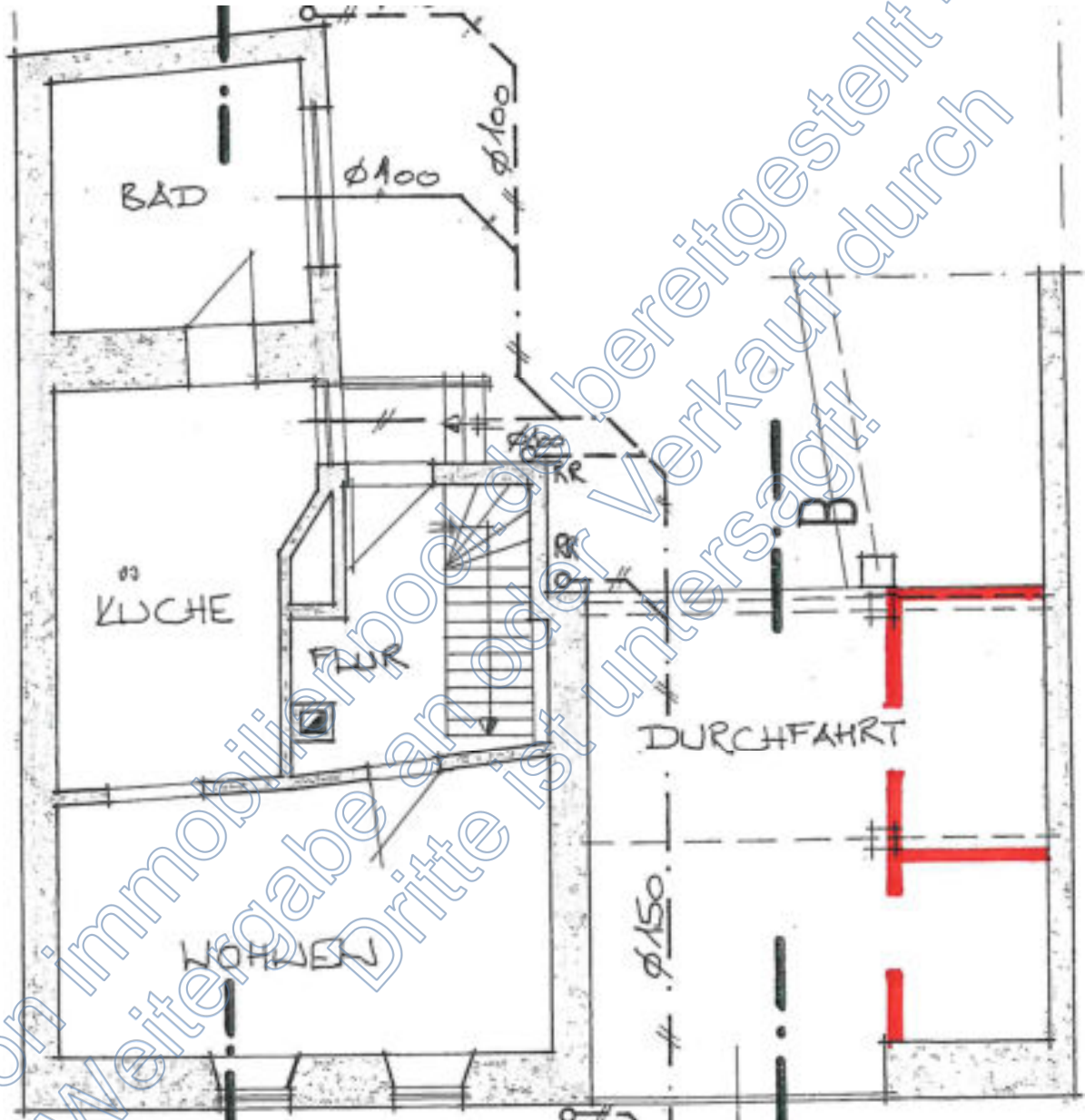


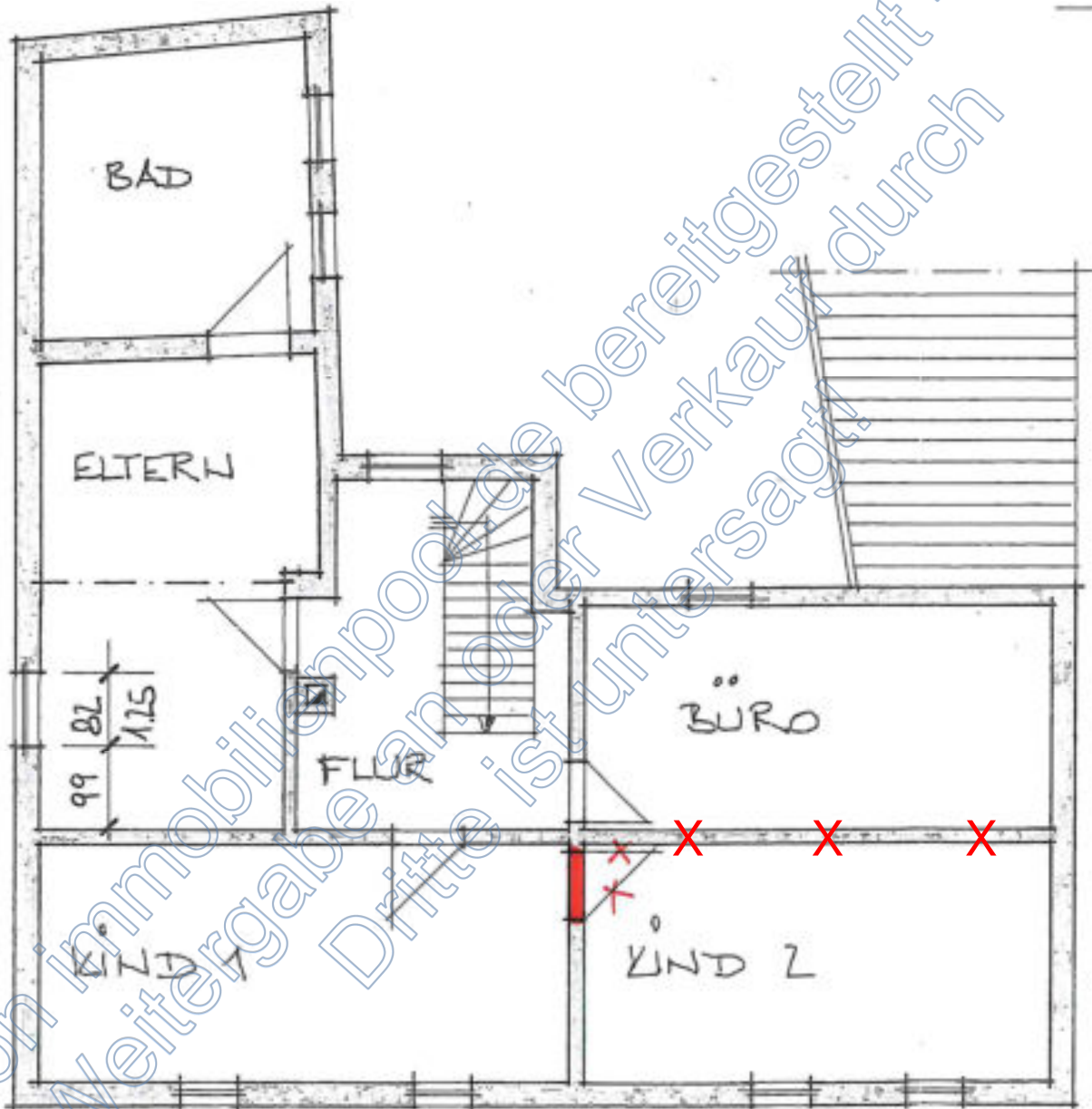
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

9.4. Geschosspläne

Erdgeschoss

unmaßstäblich



Obergeschoss**unmaßstäblich**

9.1. Fotos



Ansicht von Süden

Fassade mit Rissen





Ansicht von Westen

Ansicht von Nord-Westen

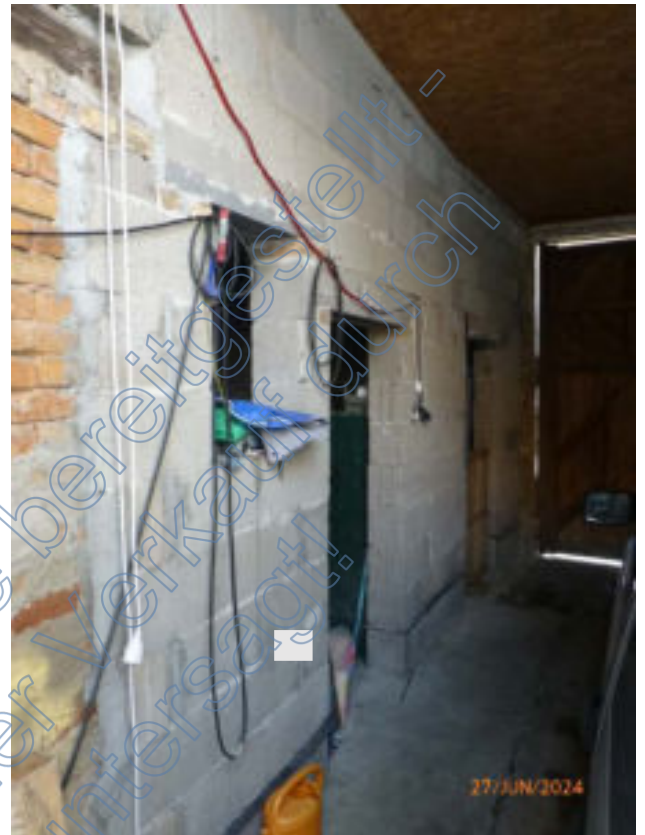




Hoftor zur Durchfahrt

Durchfahrt





Durchfahrt

Ansicht von Nord-Osten





Ansicht Hofseite

Ansicht Hofseite





Hauseingang

Sanierung unfertig





Sanierung unfertig

Holzschädlinge im Deckenbalken





Dachraum

Dachraum





Scheune, Ansicht Hofseite

Innenansicht Scheune





Innenansicht Scheune

Innenansicht Scheune





Innenansicht Scheune, Zentralheizung des Wohnhauses

Innenansicht Scheune, Öltanks





Scheune, Rückseite

Scheune, Ansicht von Westen





Remise, Hofseite

Remise, Hofseite





Freisitz

Gartenhaus

