

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!**



**Amtsgericht Kusel**  
Trierer Straße 71  
66869 Kusel

E-Mail: daniel@greifelt.de  
Telefon: 06848 7011 576  
Mobil: 0171 1 454 171  
Projektnr.: 24|01.HOB.AS.2

Aktenzeichen: 1 K 24/23

31. Juli 2024

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des mit einem **Einfamilienhaus\*** bebauten Grundstücks in 66887 Horschbach, Friedensstraße 11.



**\*) Objektkurzbeschreibung**

Freistehendes, zweigeschossiges und unterkellertes Einfamilienhaus mit unausgebautem Satteldach;  
Baujahr 1866, fiktiv 1985; isolierverglaste Holzfenster; lediglich von außen besichtigt

| Grundbuch  | Blatt | lfd. Nr.     | Flächen [m <sup>2</sup> ] | Gemarkung  | Flurstücke         | Grundbuch  |
|------------|-------|--------------|---------------------------|------------|--------------------|------------|
| Horschbach | 465   | 1; 9; 10; 11 | 390; 30; 28; 200          | Horschbach | 91/2; 91; 91/3; 92 | Horschbach |

Der **Verkehrswert des Einfamilienhauses** wurde  
zum Stichtag 29. Februar 2024 ermittelt mit rund

**120.000,- €.**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in **drei** Ausfertigungen erstellt, davon eine in Papierform, eine digital per E-Mail und eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

| Nr. Abschnitt                                                  | Seite |
|----------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Einleitung                                                  | 3     |
| 1.1 Auftrag                                                    | 3     |
| 1.2 Erläuterungen zum Umfang und Besonderheiten                | 3     |
| 1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte             | 5     |
| 2. Lage                                                        | 5     |
| 2.1 Regionale Lage                                             | 5     |
| 2.2 Lokale Lage                                                | 6     |
| 3. Wertermittlungsobjekt                                       | 6     |
| 3.1 Grundstück                                                 | 6     |
| 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen                               | 7     |
| 4. Wertermittlung                                              | 8     |
| 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen      | 8     |
| 4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 | 9     |
| 4.3 Verfahrenswahl und Begründung                              | 10    |
| 5. Bodenwert                                                   | 11    |
| 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung                         | 11    |
| 5.2 Ermittlung des Bodenwerts                                  | 11    |
| 6. Sachwertverfahren                                           | 12    |
| 6.1 Allgemeine Grundlagen                                      | 12    |
| 6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad                      | 12    |
| 6.3 Alterswertminderung                                        | 17    |
| 6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen | 19    |
| 6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts     | 20    |
| 7. Ertragswertverfahren                                        | 21    |
| 7.1 Definitionen                                               | 21    |
| 7.2 Flächen und Erträge                                        | 21    |
| 7.3 Bewirtschaftungskosten                                     | 22    |
| 7.3.1 Verwaltungskosten                                        | 22    |
| 7.3.2 Instandhaltungskosten                                    | 22    |
| 7.3.3 Mietausfallwagnis                                        | 23    |
| 7.3.4 Summe Bewirtschaftungskosten                             | 23    |
| 7.4 Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz                | 23    |
| 7.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger                 | 23    |
| 7.6 Ermittlung des Ertragswerts                                | 24    |
| 8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale             | 25    |
| 9. Verkehrswert                                                | 26    |
| 9.1 Fiktive Einzelwerte (s. Punkt 1.2, S. 3f)                  | 26    |
| 10 Verzeichnis der Anlagen                                     | 27    |



## 1. Einleitung

### 1.1 Auftrag

|                                    |                                                              |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber der Wertermittlung:   | <b>Amtsgericht Kusel</b><br>Trierer Straße 71<br>66869 Kusel |
| Anlass der Verkehrswertermittlung: | Zwangsversteigerung                                          |
| Aktenzeichen:                      | 24 01.HOB.AS.2                                               |
| Ortstermin:                        | 29.02.2024                                                   |
| Teilnehmer Ortstermin:             | der Sachverständige Daniel Greifelt                          |

#### Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen besichtigt werden (s. u. Punkt 1.2).

#### Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der **Wertermittlungstichtag** ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der **Qualitätstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag: 29.02.2024

### 1.2 Erläuterungen zum Umfang und Besonderheiten

#### Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit

aufgrund der gemeinsamen Bebauung bzw. der Anordnung. Aus verfahrenstechnischen Gründen wurden neben dem gesamten Verkehrswert auch je die Werte der gemeinsam bebauten Flurstücke und des unbebauten Flurstücks angegeben (s. Punkt 9.1). Da u. a. eine Einzel-Veräußerung der Flurstücke im besten Fall schwierig wäre, sind diese Werte als fiktiv und einzeln als relativ ungenau anzusehen. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde das Grundstück als Einheit veräußern.

#### Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Der Gebäudestandard sowie die Kosten für zu beachtende Besonderheiten und Unterhaltungstau wurden daher geschätzt und berücksichtigt. Grundlage waren die äußere Erscheinung, der sichtbare Zustand, der Umfangs und/oder die Qualität der Ausführung, ggf. dem (fiktiven) Alter des Bewertungsobjekts sowie meiner gesammelten Erfahrungen zu vergleichbaren Objekten.

Unter der Position **Innenmaßnahmen** der **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (boG; s. Punkt 8 S. 25) sind sämtliche unterstellten Werteinflüsse in einer Schätzung zusammengefasst. Das kommt daher, dass die Grundlage für diese Schätzung vergleichbare Wertermittlungen (inkl. Innenbesichtigung) sind, deren gesamte Besonderheiten (boG) prozentual in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes ermittelt wurden. Der hieraus ermittelte Durchschnitt wurde sachverständig gewichtet und hier angewandt. Fiktiv separat durchgeführte Maßnahmen wie z. B. die Sanierung der Fassade wurden einzeln geschätzt und aufgeführt und der o. g. pauschale Abschlag entsprechend verringert.

Die Wertbeeinflussungen durch die o. g. bzw. die fiktiv durchgeführten Maßnahmen und / oder Besonderheiten, sowohl die Kosten als auch ggf. die Wertsteigerungen (z. B. Erhöhung der Restnutzungsdauer) hierdurch wurden geschätzt, ggf. abgezinst (wenn in der Zukunft) und in der Wertermittlung berücksichtigt.



Wegen des fehlenden Innenaufmaßes wurde die Wohnfläche aus der Brutto-Grundfläche auf der Grundlage der von Sprengnetter ermittelten Wohnflächenfaktoren (Marktdaten und Praxishilfen, S. 3.11/7) umgerechnet.

### Abbruch Scheune

Die Scheune weise - von außen betrachtet - erhebliche Bauschäden und einen enorm hohen Unterhaltungstau auf. Eine Folgenutzung als Scheune ist mehr als fraglich. Alternativ ist eine Nutzung als (Mehrfach-)Garage denkbar. Die erheblichen Kosten zur Behebung der o. g. Bauschäden und Aufhebung des Unterhaltungstaus sind allerdings nicht mit einer Umnutzung zu einer untergeordneten Nutzung als Garagen zu rechtfertigen.

Fiktiv wurde die Scheune daher abgebrochen. Dies Kosten hierfür wurden geschätzt und bei den boG abgezogen.

Die Wertbeeinflussungen durch die o. g. bzw. die fiktiv durchgeführten Maßnahmen und / oder Besonderheiten, sowohl die Kosten als auch ggf. die Wertsteigerungen (z. B. Erhöhung der Restnutzungsdauer) hierdurch wurden geschätzt, ggf. abgezinst (wenn in der Zukunft) und in der Wertermittlung berücksichtigt.

Zu den **Wertbeeinflussungen** s. Punkt 8 **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** (boG) S. 25.

Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht festgestellt.

Nach Spuren des Hausschwamms (Pilzart und Holzschädling) konnte nur außen gesucht werden, diese wurden nicht gefunden.

Die Gebäude und Außenanlagen wurden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig war. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.

Bei allen Angaben im Gutachten über nicht eingesehene Bau- / Ausstattungsteile wurde von üblichen Verhältnissen ausgegangen (z. B. Gründung) bzw. ggf. eine Annahme getroffen.

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (z. B. Heizung, Elektro, Wasser) nicht überprüft, die ordnungs- gemäßige Funktionsfähigkeit wurde unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei – d. h. offensichtlich erkennbar – waren. Verdeckt liegende oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbare Bauteilen oder Bereiche (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten zwar einzeln, aber nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Bauphysikalische (v. a. zu Schall-, Wärme- oder Brandschutz), statische oder chemische Untersuchungen – beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien – sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich ggf. vorhandene Feuchtigkeitsschäden oder Schäden an der Feuchtigkeitssperre (s. o. bzw. Liste boG) zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Ein vorangestelltes "fiktiv" (z. B. fiktiv erneuert) z. B. bei Bau-, Ausstattungsteilen und Maßnahmen bedeutet, dass die Erstellung oder Durchführung dieser unterstellt wurde (also noch nicht durchgeführt ist). Dies ist i. d. R. der Fall, wenn das Bau-, Ausstattungsteil oder die Maßnahme üblich/notwendig ist (z. B. bei Bodenbelägen, Fenstern, etc.). Dies gilt auch für Fälle, die noch in der Zukunft liegen (z. B. Dacherneuerung), bei denen die Kosten aber absehbar und erheblich sind. Die entsprechenden Kosten (ggf. abgezinst) sowie die Wertsteigerung hierdurch wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt.



### 1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

Vom Sachverständigen wurden v. a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft / erstellt:

- örtliche Vergleichsmieten
- Bodenrichtwertauskunft
- Altlastenauskunft
- Einsicht Denkmalliste
- Baulastenauskunft
- Flurkartenauszug (mit Lizenz zur Onlineveröffentlichung)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und Umrechnung in die Wohnflächen
- Auskünfte zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Abfrage Hochwasser- und Starkregengefährdung

Altlasten  
Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutzkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Grundstücksmarktbericht  
Grundstücksmarktbericht 2023  
Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz

Baulastenauskunft  
Baulastenauskunft der Kreisverwaltung Kusel

Hochwasser- und Starkregengefährdung  
Stand 2024  
Hochwassergefährdung sehr geringe Gefährdung (GK1 von 4)  
Starkregengefährdung stark  
(von: sehr stark, stark, mittel, gering, sehr gering)

## 2. Lage

### 2.1 Regionale Lage

Bundesland Rheinland-Pfalz  
Landkreis Kusel  
Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan  
Einwohner ca. 24.000  
nahegelegene Städte Kusel, ca. 12 km; Landstuhl, ca. 30 km; Idar-Oberstein, ca. 37 km; St. Wendel, ca. 38 km; Kaiserslautern, ca. 33 km; Homburg, ca. 48 km  
Verkehrsanbindung A 62 Anschlussstelle Kusel, ca. 19 km; B 420 (Glanbrücken), ca. 3 km; Bushaltestelle Hachenbach, ca. 3 km  
Landeshauptstadt Mainz, ca. 90 km  
Bahnhof Offenbach-Hundheim, ca. 6 km; Kaiserslautern, ca. 34 km  
Flughafen Hahn, ca. 70 km; Saarbrücken, ca. 77 km; Frankfurt, ca. 115 km



## 2.2 Lokale Lage

|                                                              |                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil                                                     | Horschbach                                                                      |
| Einwohner                                                    | 230                                                                             |
| Lage im Ort                                                  | Entfernung zur Ortsmitte ca. 500 Meter                                          |
| Schulen                                                      | ca. 2,5 bis 8 km                                                                |
| Ärzte                                                        | 3 bis 5 km                                                                      |
| Geschäfte des tägl. Bedarfs                                  | 4 bis 14 km                                                                     |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil | überwiegend wohnbauliche Nutzungen und aufgelockerte, I-II-geschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen                                           | sehr gering (durch Straßenverkehr)                                              |

## 3. Wertermittlungsobjekt

### 3.1 Grundstück

#### Grundbuchangaben

|              |       |
|--------------|-------|
| Amtsgericht: | Kusel |
|--------------|-------|

#### Grundbuch Bestandsverzeichnis

| Grundbuch  | Blatt | lfd. Nr.     | Flächen [m <sup>2</sup> ] | Gemarkung  | Flurstücke         |
|------------|-------|--------------|---------------------------|------------|--------------------|
| Horschbach | 465   | 1; 9; 10; 11 | 390; 30; 28; 200          | Horschbach | 91/2; 91; 91/3; 92 |

#### Grund- und Bodenbeschreibung

|                              |                                                                                                                                                              |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschließungssituation       | Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss                                                                                                                        |
| Straßenausbau                | vollständig ausgebaut, Gehwege einseitig vorhanden (schmal)                                                                                                  |
| Emissionen/Immissionen       | Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt                                             |
| Baugrund, Grundwasser        | Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.                                             |
| Grenzverhältnisse            | zweiseitige Grenzbebauung des Haupthauses und einseitige des Hausanbaus und des Scheunenbaus; augenscheinlich kein Überbau                                   |
| nachbarliche Gemeinsamkeiten | gemeinsame Einfriedungen: keine                                                                                                                              |
| Grundstückszuschnitt         | regelmäßiger Zuschnitt, große Breite; Nordost-Ausrichtung                                                                                                    |
| Topografie                   | von der Straße abfallend                                                                                                                                     |
| Bewuchs und Anlagen          | zwei sehr große Bäume, Beetflächen (unbepflanzt), Hecken, Wiese, teils Wildwuchs; große versiegelte Flächen, überwiegend verunreinigt, teils stark schadhaft |



## Privatrechtliche Situation

|                                      |                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen | Der Grundbuchauszug des Amtsgerichts Kusel vom 29.11.2023 enthält in Abteilung zwei des Grundbuchs von Horschbach, Blatt 465 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.                           |
| Bodenordnungsverfahren               | Im Grundbuch, Abteilung II gibt es keinen Vermerk auf ein Bodenordnungsverfahren, daher wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein solches einbezogen ist. |
| nicht eingetragene Rechte / Lasten   | diese sind ggf. zusätzlich zu diese Wertermittlung zu berücksichtigen                                                                                                                          |

## Öffentlich-rechtliche Situation

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauplanungsrecht                                    | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bauordnungsrecht                                    | Grundlage der Wertermittlung sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grundstücksqualität                                 | baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen | Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.<br>Mitteilung der Auskunft gebenden Behörde: „Zu erwähnen ist, dass zeitnah in der Ortsgemeinde Horschbach wiederkehrende Beiträge für den Ausbau von Straßen eingeführt werden sollen, dann würden Ausbaubeiträge anfallen, sobald eine Straße im Ort ausgebaut wird. Stand jetzt ist aber noch kein Ausbau in Planung.“ |
| Denkmalschutz                                       | Denkmalschutz besteht laut Denkmalliste Rheinland-Pfalz nicht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

|                      |                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------|
| Gebäudetyp           | Freistehendes Einfamilienhaus                 |
| Baujahr              | 1866                                          |
| Wohnfläche           | 144 m <sup>2</sup>                            |
| Unterkellerung       | unterkellert                                  |
| Vollgeschosse        | 2                                             |
| Bedachung            | Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig |
| Garage(n):           | Nicht vorhanden                               |
| Anbau                | Anbau vorhanden (Baujahr 1960 geschätzt).     |
| Anbau Wohnfläche     | 17 m <sup>2</sup>                             |
| Anbau Unterkellerung | nicht unterkellert                            |
| Anbau Vollgeschosse  | 1                                             |
| Anbau Bedachung      | Dachterrasse                                  |



## Allgemeine Gebäudebeschreibung

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung (s. Punkt 1.2) folgt hier eine stark verkürzte Beschreibung des Objekts:

Es handelt sich um ein massives Gebäude mit Einzel- und Streifenfundamenten (Annahme) und einem einschaligen, ungedämmten Mauerwerk. Die Giebelfassade zur Straße hin verfügt über Faserzementplatten (wahrscheinlich asbesthaltig) die anderen Seiten sind verputzt (die zweite Giebelseite einfach).

## Gebäudetechnik (teils Annahmen)

|                        |                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------|
| Belüftung              | herkömmliche Fensterlüftung                      |
| Energieeffizienz       | Ein Energieausweis liegt nicht vor               |
| Trinkwasserversorgung  | zentrale Wasserversorgung über öffentliches Netz |
| Abwasserinstallationen | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz        |

## besondere Bauteile

Kelleraußentreppe, Tür- und Fenstergitter (6), Dachterrasse Anbau

## Allgemeinbeurteilung

Das Objekt weist außen einen erheblichen Unterhaltungsstau auf.

Fiktiv wurde die Fassaden erneuert und gedämmt, hierbei die Faserzementplatten ersetzt, der Unterhaltungsstau aufgehoben sowie notwendige Maßnahmen innen durchgeführt (pauschal, s. boG und Punkt 1.2, S. 3f).

## Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Einfriedungen (Zaun, Hecke), Gartenanlagen und Pflanzungen

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."



Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

### Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

### Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

## 4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.



## Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV 2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

## Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. 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 dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

### 4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach § 6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.



## 5. Bodenwert

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Bodenrichtwert

|                                            |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|
| Gesamtfläche Grundstück:                   | 648 m <sup>2</sup>     |
| Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert | 35,00 €/m <sup>2</sup> |
| Herkunft des Bodenrichtwertes:             | BORIS.rlp              |

#### Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

| Vergleich      | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
|----------------|---------------------|----------------------|------------------|
| Fläche         | 700 m <sup>2</sup>  | 648 m <sup>2</sup>   | x 0,97           |
| BTR. Zustand   | frei                | frei                 | x 1              |
| Entwickl.stufe | baureifes Land      | baureifes Land       | x 1              |
| Lage           | mittlere Lage       | gute Lage            | x 1,10           |
| Nutzungsart    | Mischgebiet MI      | Mischgebiet MI       | x 1              |
| Zuschnitt      | lageüblich          | lageüblich           | x 1              |
| Stichtag       | 29.02.2024          | 01.01.2024           | x 1              |

Angepasster Bodenrichtwert: 37,35 €/m<sup>2</sup>

#### Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche 648 m<sup>2</sup> x 34,14 €/m<sup>2</sup> 24.202,80 €  
rund 24.000,00 €



## 6. Sachwertverfahren

### 6.1 Allgemeine Grundlagen

#### Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

#### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

#### Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

#### Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

### 6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

#### Brutto-Grundflächen (BGF)

| Gebäudeteil                | Fläche              |
|----------------------------|---------------------|
| Dachgeschoss               | 82,5 m <sup>2</sup> |
| 1.Obergeschoss             | 82,5 m <sup>2</sup> |
| Erdgeschoss                | 82,5 m <sup>2</sup> |
| Keller                     | 82,5 m <sup>2</sup> |
| Brutto-Grundfläche (Summe) | 330 m <sup>2</sup>  |



Anbau Erdgeschoss

24 m<sup>2</sup>

Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau

24 m<sup>2</sup>

### Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

| Kostengruppe              | Gewichtung  | Ausstattungsgrad |            |            |            |         |
|---------------------------|-------------|------------------|------------|------------|------------|---------|
|                           |             | Stufe 1          | Stufe 2    | Stufe 3    | Stufe 4    | Stufe 5 |
| Außenwände                | 23%         |                  |            |            | 100%       |         |
| Dach                      | 15%         |                  |            |            | 100%       |         |
| Fenster/Außentüren        | 11%         |                  |            | 100%       |            |         |
| Innenwände/-türen         | 11%         |                  | 50%        | 50%        |            |         |
| Deckenkonstrukt./Treppen  | 11%         |                  | 100%       |            |            |         |
| Fußböden                  | 5%          |                  | 50%        | 50%        |            |         |
| Sanitäreinrichtungen      | 9%          |                  |            | 100%       |            |         |
| Heizung                   | 9%          |                  |            | 100%       |            |         |
| Sonst. techn. Ausstattung | 6%          |                  |            | 100%       |            |         |
| <b>Summe</b>              | <b>100%</b> |                  | <b>19%</b> | <b>43%</b> | <b>38%</b> |         |

### Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Hauptgebäude)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Außenwände</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Standardstufe 4 (100%)    | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)                                                                                                                                     |
| <b>Dach</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Standardstufe 4 (100%)    | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) |
| <b>Fenster/Außentüren</b> |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Standardstufe 3 (100%)    | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                                                                                                         |
| <b>Innenwände/-türen</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Standardstufe 2 (50%)     | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen                                                                                                  |
| Standardstufe 3 (50%)     | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen                                                                                                                     |



| Deckenkonstrukt./Treppen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standardstufe 2<br>(100%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung                   |
| Fußböden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                         |
| Standardstufe 2<br>(50%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                                                |
| Standardstufe 3<br>(50%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                     |
| Sanitäreinrichtungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                         |
| Standardstufe 3<br>(100%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest                                 |
| Heizung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                         |
| Standardstufe 3<br>(100%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                               |
| Sonst. techn. Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                         |
| Standardstufe 3<br>(100%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |
| <b>Anmerkung:</b> Die Angaben dieser Tabelle stellen keine Objektbeschreibung dar, sie sind lediglich mit der Qualität der tatsächlichen Ausführung vergleichbar / kommen dieser möglichst nah. Bei unterstellter Änderung von Bau- / Ausstattungsteilen (z. B. Erneuerung Fußboden) wird hier der unterstellte Zustand berücksichtigt. |                                                                                                                         |

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

| Objekttyp                                                                                        | Typ NHK 2010 | Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe |         |         |         |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert | 1.12         | Stufe 1                                           | Stufe 2 | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
|                                                                                                  |              | 570 €                                             | 635 €   | 730 €   | 880 €   | 1100 €  |

### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

| Gewichtung nach Ausstattungsgrad                          |                                | Kostenkennwert nach NHK 2010 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Standardstufe 1                                           | 0% x 570,00 €/m <sup>2</sup>   | 0,00 €                       |
| Standardstufe 2                                           | 19% x 635,00 €/m <sup>2</sup>  | 120,65 €                     |
| Standardstufe 3                                           | 43% x 730,00 €/m <sup>2</sup>  | 313,90 €                     |
| Standardstufe 4                                           | 38% x 880,00 €/m <sup>2</sup>  | 334,40 €                     |
| Standardstufe 5                                           | 0% x 1.100,00 €/m <sup>2</sup> | 0,00 €                       |
| <b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b> |                                | <b>768,95 €</b>              |



## Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das I. Quartal 2024.

Baupreisindex: **163,3** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{163,3}{90,1} = 1,812$$

Baupreisindex Faktor 1,812

Kostenkennwert im Basisjahr 2010 768,95 €/m<sup>2</sup>

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x 1,812 1.393,34 €/m<sup>2</sup>

**Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag 459.802,20 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.393,34 € x 330 m<sup>2</sup>

## Bewertung der Ausstattung des Anbaus

| Kostengruppe              | Gewichtung  | Ausstattungsgrad |            |            |         |         |
|---------------------------|-------------|------------------|------------|------------|---------|---------|
|                           |             | Stufe 1          | Stufe 2    | Stufe 3    | Stufe 4 | Stufe 5 |
| Außenwände                | 23%         |                  |            | 100%       |         |         |
| Dach                      | 15%         |                  | 100%       |            |         |         |
| Fenster/Außentüren        | 11%         |                  |            | 100%       |         |         |
| Innenwände/-türen         | 11%         |                  | 100%       |            |         |         |
| Deckenkonstrukt./Treppen  | 11%         |                  | 100%       |            |         |         |
| Fußböden                  | 5%          |                  | 100%       |            |         |         |
| Sanitäreinrichtungen      | 9%          |                  | 100%       |            |         |         |
| Heizung                   | 9%          |                  | 100%       |            |         |         |
| Sonst. techn. Ausstattung | 6%          |                  |            | 100%       |         |         |
| <b>Summe</b>              | <b>100%</b> |                  | <b>60%</b> | <b>40%</b> |         |         |



## Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Anbau)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

|                                                                                                                                              |                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Außenwände</b>                                                                                                                            |                                                                                                                                                              |
| Standardstufe 3 (100%)                                                                                                                       | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| <b>Dach</b>                                                                                                                                  |                                                                                                                                                              |
| Standardstufe 2 (100%)                                                                                                                       | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                   |
| <b>Fenster/Außentüren</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                                              |
| Standardstufe 3 (100%)                                                                                                                       | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)                                                 |
| <b>Innenwände/-türen</b>                                                                                                                     |                                                                                                                                                              |
| Standardstufe 2 (100%)                                                                                                                       | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen          |
| <b>Deckenkonstrukt./Treppen</b>                                                                                                              |                                                                                                                                                              |
| Standardstufe 2 (100%)                                                                                                                       | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung                                                        |
| <b>Fußböden</b>                                                                                                                              |                                                                                                                                                              |
| Standardstufe 2 (100%)                                                                                                                       | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                                                                                     |
| <b>Sanitäreinrichtungen</b>                                                                                                                  |                                                                                                                                                              |
| Standardstufe 2 (100%)                                                                                                                       | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                                                     |
| <b>Heizung</b>                                                                                                                               |                                                                                                                                                              |
| Standardstufe 2 (100%)                                                                                                                       | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)                        |
| <b>Sonst. techn. Ausstattung</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                              |
| Standardstufe 3 (100%)                                                                                                                       | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen                                      |
| <b>Anmerkung:</b> Die Angaben dieser Tabelle stellen keine Objektbeschreibung dar, vgl. Beschreibung der gewählten Standardstufen Haupthaus. |                                                                                                                                                              |

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

| Objekttyp                                                                                                     | Typ NHK 2010 | Kostenkennwert €/m <sup>2</sup> pro Standardstufe |         |         |         |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
|                                                                                                               |              | Stufe 1                                           | Stufe 2 | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
| freistehende Einfamilienhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert | 1.23         | 920 €                                             | 1025 €  | 1180 €  | 1420 €  | 1775 €  |



## Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

| Gewichtung nach Ausstattungsgrad                          |                                 | Kostenkennwert nach NHK 2010 |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Standardstufe 2                                           | 60% x 1.025,00 €/m <sup>2</sup> | 615,00 €                     |
| Standardstufe 3                                           | 40% x 1.180,00 €/m <sup>2</sup> | 472,00 €                     |
| <b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b> |                                 | <b>1.087,00 €</b>            |

## Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

|                                                                   |         |                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------|
| Baupreisindex Faktor                                              |         | 1,812                     |
| Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010                            |         | 1.087,00 €/m <sup>2</sup> |
| Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag                  | x 1,812 | 1.969,64 €/m <sup>2</sup> |
| <b>Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag</b> |         | <b>47.271,36 €</b>        |
| Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.969,64 € x 24 m <sup>2</sup>  |         |                           |

## 6.3 Alterswertminderung

### Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

### Restnutzungsdauer / Modernisierungen Hauptgebäude

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

| Kostengruppen                                              | Modernisierungsgrad |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung     | 4/4                 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                  | 1/2                 |
| Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 0/2                 |
| Modernisierung der Heizungsanlage                          | 1/2                 |
| Wärmedämmung der Außenwände                                | 4/4                 |
| Modernisierung der Bäder / WC                              | 1/2                 |
| Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen) | 1/2                 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung           | 0/2                 |
| <b>Summe Modernisierungspunkte</b>                         | <b>12 Punkte</b>    |

Das Wertermittlungsobjekt ist 158 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjektes über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.



Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 12 Modernisierungspunkten bei 16.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (197.5%) liegt oberhalb des Schwellenwerts.

Da das Gebäudealter die Gesamtnutzungsdauer übersteigt, wird für die Berechnung der Restnutzungsdauer ein fiktives Gebäudealter von 80 Jahren zugrunde gelegt, welches der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,3640 * 80 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,8080 * 80 \text{ Jahre} + 0,9622 * 80 \text{ Jahre} = 41 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **41 Jahre**.

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Baujahr des Wertermittlungsobjekts        | 1866      |
| Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps       | 80 Jahre  |
| Restnutzungsdauer mathematisch            | -78 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen | 41 Jahre  |

#### fiktives Baujahr

Aus der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 41 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag das **fiktive Baujahr** (2024 – 39 Jahren =) **1985**.

#### Alterswertminderung Hauptgebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 48,75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **48,75% der Herstellungskosten** festgelegt.

#### Gesamtnutzungsdauer Anbau

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

#### Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 64 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **3 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekts über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.



Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 3 Modernisierungspunkten bei 55.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (80.0%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{RND} = \frac{0,9033 * 64 \text{ Jahre}^2}{80} - 1,9263 * 64 \text{ Jahre} + 1,2505 * 80 \text{ Jahre} = 23 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **23 Jahre**.

|                                           |          |
|-------------------------------------------|----------|
| Baujahr des Anbaus (Annahme)              | 1960     |
| Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps       | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer mathematisch            | 16 Jahre |
| Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen | 23 Jahre |

#### Alterswertminderung Anbau

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Anbau} - \text{RND Anbau}) * 100}{\text{GND Anbau}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 71,25\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **71,25% der Herstellungskosten** des Anbaus festgelegt.

#### 6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

##### Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Herstellungskosten Basisgebäude | 459.802,20 €   |
| Alterswertminderung 48,75%      | = 224.153,57 € |

##### Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Herstellungskosten Anbau   | 47.271,36 €   |
| Alterswertminderung 71,25% | = 33.680,84 € |



## Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt. Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden 5% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

## Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

|                                          |                |
|------------------------------------------|----------------|
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 459.802,20 €   |
| Alterswertminderung 48,75%               | - 224.153,57 € |
| Herstellungskosten Anbau                 | + 47.271,36 €  |
| Alterswertminderung 71,25%               | - 33.680,84 €  |

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** 249.239,15 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 5% + 12.461,96 €

Dachterrasse Anbau + 3.000,00 €

Kelleraußentreppe + 1.200,00 €

Tür- und Fenstergitter (6) + 1.200,00 €

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außen- und sonstiger Anlagen** 267.101,11 €

## 6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen und sonstiger Anlagen 267.101,11 €

Bodenwert +24.000,00 €

Vorläufiger Sachwert 291.101,11 €

Marktanpassung durch Sachwertfaktor x 0,84

**Vorläufiger, marktangepasster Sachwert** 244.524,93 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -122.300,00 €

**Sachwert** 122.224,93 €

**rund 122.000,00 €**



## 7. Ertragswertverfahren

### 7.1 Definitionen

#### Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

#### Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

#### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

#### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

### 7.2 Flächen und Erträge

| Bezeichnung     | Nutzung | Zeitraum | Fläche             | Marktüb. Mietertrag | Ertrag/Jahr |
|-----------------|---------|----------|--------------------|---------------------|-------------|
| Einfamilienhaus | Wohnen  | Monat    | 144 m <sup>2</sup> | 965,00 €            | 11.580,00 € |
| Anbau           |         | Monat    | 17 m <sup>2</sup>  | 115,00 €            | 1.380,00 €  |

**Jahresrohertrag**

**12.960,00 €**



## 7.3 Bewirtschaftungskosten

### 7.3.1 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

|          |                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|
| 230,00 € | jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern |
| 30,00 €  | jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz                          |

Um die Basiswerte an den Wertermittlungstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungstichtages Gültigkeit hatte.

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Verbraucherpreisindex Oktober 2001  | 77,1         |
| Wertermittlungstichtag              | 29.02.2024   |
| Relevanter Verbraucherpreisindex    | Oktober 2023 |
| Verbraucherpreisindex Oktober 2023  | 117,8        |
| Anpassungsfaktor ( $117,8 / 77,1$ ) | = 1,5279     |

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

|                                                                                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5279 | = 351,00 € |
| 30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5279                           | = 46,00 €  |

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

|                                 |                |                 |
|---------------------------------|----------------|-----------------|
| 1 Wohneinheit(en)               | zu je 351,00 € | 351,00 € / Jahr |
| <b>Verwaltungskosten / Jahr</b> |                | <b>351,00 €</b> |

### 7.3.2 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

|         |                                                                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9,00 €  | jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden |
| 68,00 € | jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen |

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5279** verwendet.



9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche \* 1,5279 = 13,80 €

68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz \* 1,5279 = 104,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

144 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude zu je 13,80 €/m<sup>2</sup> 1.987,20 € / Jahr

**Instandhaltungskosten / Jahr 1.987,20 €**

### 7.3.3 Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

11.940,00 € Jahresrohertrag x 2% 259,20 € / Jahr

**Mietausfallwagnis / Jahr 259,20 €**

### 7.3.4 Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr 351,00 €

Instandhaltungskosten / Jahr 1.987,20 €

Mietausfallwagnis / Jahr 259,20 €

**Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr 2.597,40 €**

### 7.4 Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2,46% des Bodenwerts** festgelegt.  
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2022

Bodenwert 24.000,00 € x 2,46% 590,40 €

**Bodenwertverzinsung 590,40 €**

### 7.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **41 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Anbaus wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **23 Jahre** festgelegt.



## Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$Vervielfältiger = \frac{(1 + LSZ)^{RND} - 1}{(1 + LSZ)^{RND} * LSZ}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Da das Bewertungsobjekt aus einem Hauptgebäude und einem Anbau mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern verfügt, wird ein Mittelwert aus den beiden Restnutzungsdauern gebildet. Dieses fiktive Baujahr bildet die Grundlage für die Berechnung des Vervielfältigers.

Als Mittelwert der Restnutzungsdauern von 41, sowie 23 Jahren errechnet sich somit eine **fiktive Restnutzungsdauer von 32 Jahren**.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 32 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **2,46 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$Vervielfältiger = \frac{(1 + 0,0246)^{32} - 1}{(1 + 0,0246)^{32} * 0,0246}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 21,97**.

## 7.6 Ermittlung des Ertragswerts

|                                                  |                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| Jahresrohertrag                                  | 12.960,00 €              |
| Bewirtschaftungskosten                           | -2.597,40 €              |
| <b>Jahresreinertrag</b>                          | <b>10.362,60 €</b>       |
| Bodenwertverzinsung (24.000,00 € x 2,46%)        | -590,40 €                |
| <b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>          | <b>9.772,20 €</b>        |
| Vervielfältiger                                  | x 21,97                  |
| <b>Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen</b> | <b>214.695,23 €</b>      |
| Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen     | +/- 0,00 €               |
| Bodenwert                                        | +24.000,00 €             |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                   | <b>238.695,23 €</b>      |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  | -122.300,00 €            |
| <b>Ertragswert</b>                               | <b>116.395,23 €</b>      |
|                                                  | <b>rund 116.000,00 €</b> |



## 8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

|                                                               |                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|
| Abbruch Scheune                                               | -26.000,00 €         |
| Sanierung Fassade Wohnhaus und Anbau inkl. Dämmung und Gerüst | -43.000,00 €         |
| Dachdeckung Wohnhaus Gartenseite inkl. Dämmung                | -12.500,00 €         |
| Kellertreppe                                                  | -800,00 €            |
| Innenmaßnahmen (s. Punkt 1.2)                                 | -40.000,00 €         |
| <b>Summe</b>                                                  | <b>-122.300,00 €</b> |

### Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine wertbeeinflussenden grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.



## 9. Verkehrswert

### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Die Verfahrensergebnisse wurden wie folgt ermittelt:

**Sachwert** 122.000,- €

**Ertragswert** 116.000,-€

Die Markdaten - vor allem aus dem aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht - lagen für beide Wertermittlungsverfahren in guter Qualität (regional, dem Bewertungsobjekt entsprechend, etc.) vor: v. a. Bodenrichtwert, Marktanpassungs-/Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz. Gleiches gilt für die Mieten (bezogen von geo-port).

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Das Ertragswertverfahren wurde als stützendes Wertermittlungsverfahren angewandt.

Die Gewichtung der Verfahrensergebnisse wurde daher wie folgt vorgenommen:

Gewichtung Sachwertverfahren (primäres Verfahren) 70 %

Gewichtung Ertragswertverfahren (stützendes Verfahren) 30 %

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Horschbach, Friedensstraße 11 wird deshalb auf:

**120.000,00 €**

(In Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

### 9.1 Fiktive Einzelwerte (s. Punkt 1.2, S. 3f)

Die fiktiven Werte der Flurstücke werden zum Wertermittlungstichtag 29. Februar 2024 geschätzt auf rund

Flurstücke 91, 91/2 und 92, gemeinsame Bebauung mit Einfamilienhaus und Einfamilienhaus-Anbau 119.000,- €;

Flurstück 91/3, unbebaut 1.000,- €.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Gebäudewertgutachten Greifelt

Dipl.-Ing.(FH) Daniel Greifelt

Homburg, am 31. Juli 2024



## Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit Genehmigung des Auftraggebers gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

## 10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: **Rechtliche Grundlagen, verwendete Fachliteratur und -Software**

Anlage 2: **Berechnung der Brutto-Grundfläche**

Anlage 3: **Umrechnung in die Wohnfläche**

Anlage 4: **Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)**

Anlage 5: **Fotos (7 Seiten)**



## Anlage 1: **Rechtliche Grundlagen, verwendete Fachliteratur und -Software**

### **BauGB** (Baugesetzbuch):

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

### **BauNVO** (Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke):

i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### **ImmoWertV** (Immobilienwertermittlungsverordnung): - vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**WertR** (Wertermittlungsrichtlinien – für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken):  
in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

### **SW-RL** (Sachwertrichtlinie):

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

### **VW-RL** (Vergleichswertrichtlinie):

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

### **EW-RL** (Ertragswertrichtlinie):

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

### **BRW-RL** (Bodenrichtwertrichtlinie):

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

### **BGB** (Bürgerliches Gesetzbuch):

vom 2. Jan. 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zul. geänd. d. Art. 7 des Gesetzes vom 31. Jan. 2019 (BGBl. I S. 54)

### **GEG** (Gebäudeenergiegesetz):

Gesetz zur Einsp. von Energie u. zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

### **WoFIV** (Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche):

vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

### **WMR** (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - zur wohnwertabhängigen Wohnflächen- und Mietwertermittlung):

vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

### **BetrKV** (Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten):

vom 25. Nov. 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

### **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)

### **ZVG** (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung):

vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

[1] Sprengnetter (Hrsg.): **Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021

[2] Sprengnetter (Hrsg.): **Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar**, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021

Software: **immobilien-wertermittlung.de – Premium**

Immoinvent GmbH, Aichtal 2024



Anlage 2: Berechnung der Brutto-Grundfläche und des Bruttorauminhaltes Scheune

| Gebäude/-Teil                                                                                                                                                                                                                     | Nr. | Gebäude-/ Bauteil | Flächenberechnung [m / m²] |       | Flächen- / Gewichts- faktoren | Grundfläche |                     | Bruttoraum inhalt |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|----------------------------|-------|-------------------------------|-------------|---------------------|-------------------|-----------|
| Bemerkung                                                                                                                                                                                                                         |     |                   | Breite x                   | Tiefe |                               | = A x       | Höhe (je gemittelt) | =                 | BRI       |
| <b>Einfamilienhaus (EFH)</b>                                                                                                                                                                                                      |     |                   |                            |       |                               |             |                     |                   |           |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 0   |                   | 11,19                      | 7,37  |                               | 82,47       |                     |                   |           |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 1   | EG                | 11,19                      | 7,37  |                               | 82,47       |                     |                   |           |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 2   | OG                | 11,19                      | 7,37  |                               | 82,47       |                     |                   |           |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 3   | DG                | 11,19                      | 7,37  |                               | 82,47       |                     |                   |           |
| Summen Einfamilienhaus (EFH)                                                                                                                                                                                                      |     |                   |                            |       |                               | 329,88      |                     |                   |           |
| <b>Nebengebäude</b>                                                                                                                                                                                                               |     |                   |                            |       |                               |             |                     |                   |           |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 1.1 | Anbau EFH         | 4,60                       | 5,23  |                               | 24,06       |                     |                   |           |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 1.2 | Schuppen          | 2,69                       | 4,73  |                               | 12,72       |                     |                   |           |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 2   | Scheune           | 12,54                      | 7,80  |                               | 97,81       | 6,63                |                   | 648,49    |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 2.1 | Anbau 1           | 3,59                       | 7,27  |                               | 26,10       | 4,06                |                   | 105,96    |
|                                                                                                                                                                                                                                   | 2.2 | Anbau 2           | 7,69                       | 6,59  |                               | 50,68       | 4,07                |                   | 206,26    |
| Summen Nebengebäude                                                                                                                                                                                                               |     |                   |                            |       |                               | 211,37      |                     |                   | 960,71    |
| Gesamtsummen Wohnhaus, inkl. Anbau:                                                                                                                                                                                               |     |                   |                            |       |                               | 329,88 m²   |                     |                   | 960,71 m² |
| Gesamtsummen rund:                                                                                                                                                                                                                |     |                   |                            |       |                               | 330,00 m²   |                     |                   | 961,00 m² |
| Die Berechnungen des Rauminhalts bzw. der jeweiligen Flächen wurden von mir durchgeführt. Sie weichen ggf. teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. |     |                   |                            |       |                               |             |                     |                   |           |



### Anlage 3: Umrechnung in die Wohnfläche

#### Umrechnung Brutto-Grundfläche (BGF) in Wohnfläche (Wf)

| Gebäude            | BGF    | : | Umrechnungsfaktor* | = | Wohnfläche |
|--------------------|--------|---|--------------------|---|------------|
| Einfamilienhaus    | 329,88 |   | 2,29               |   | 144,05     |
| Anbau EG           | 24,06  |   | 2,29               |   | 10,51      |
|                    | Wf     |   | Anrechnung**       |   |            |
| Anbau Dachterrasse | 22,09  |   | 0,30               |   | 6,63       |
| Σ Anbau            |        |   |                    |   | 17,13      |

\*) [1] Sprengnetter Tab. 2-2 S. 3.11/7

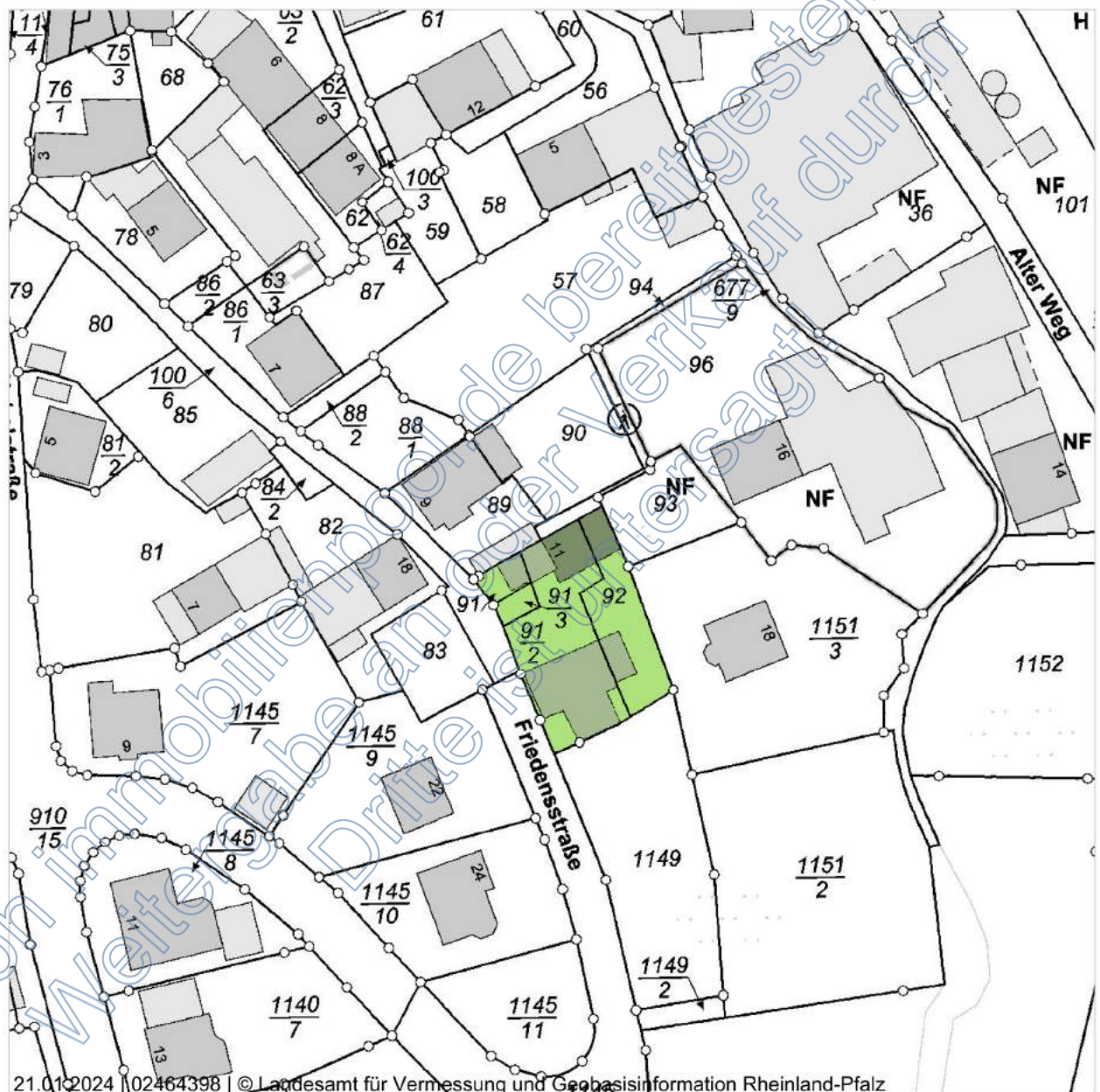
\*\*) vgl. WoFIV und WMR



Anlage 4: **Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)**  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts – unmaßstäblich –

## Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

66887 Horschbach, Friedensstr. 11



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

### Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

### Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Januar 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02464398 vom 21.01.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024



Anlage 5: **Fotos** (Seite 1 von 7)



Foto 1 - Straßenansicht



Foto 2



Anlage 5: **Fotos** (Seite 3 von 7)



Foto 3



Foto 4



Anlage 5: **Fotos** (Seite 3 von 7)



Foto 5



Foto 6



Anlage 5: **Fotos** (Seite 4 von 7)



Foto 7



Foto 8



Anlage 5: **Fotos** (Seite 5 von 7)



Foto 9



Foto 10



Anlage 5: **Fotos** (Seite 6 von 7)



Foto 11



Foto 12



Anlage 5: **Fotos** (Seite 7 von 7)



Foto 13 - Blick in die Straße, mit Nachbargebäude und -Schuppen



Foto 14 - Blick in die Straße, mit Scheune des Bewertungsobjekts