

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!**



DATUM: 2. SEPTEMBER 2025

Az.: ZV-25-1077

GUTACHTEN



Az.: 1 K 24/25

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (i.S.d. § 194 BauGB)

für das mit einem

**freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 67304 Eisenberg, Ebertsheimer Str. 22 a**

**Zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2025 wurde der
Verkehrswert des Grundstücks mit**

330.000,— €

in Worten: Dreihundertdreißigtausend Euro ermittelt.

*Die Bewertung musste nach dem äußeren Anschein erfolgen,
eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden!*

Grundbuch: Eisenberg
Blatt: 1869
Flurstück-Nr.: 1767
Gemarkung: Eisenberg
Größe: 950 m²
Eigentümer(in): (s. sep. Aufstellung für das Gericht)



Merianstr. 12
67657 Kaiserslautern
☎ 06 31 / 69 67 04
📠 06 31 / 69 67 64

Schrick@Wertgutachten.de
www.Wertgutachten.de



für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

öffentlich bestellt und vereidigt
von der Architektenkammer
Rheinland-Pfalz

ehrenamtliches Mitglied des
Oberen Gutachterausschusses,
der Stadt Kaiserslautern
und der Westpfalz

bestellt durch das
Landesamt für Vermessung
und Geobasis-Information
Rheinland-Pfalz

Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten mit 33 Seiten Gutachtenermittlung
zuzüglich der 8 Anlagen mit 15 Anlagenseiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
DECKBLATT	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
1. VORBEMERKUNG.....	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Sachverhalte	3
1.3 Angaben zu den Rechtlichen Gegebenheiten	4
1.4 Angaben zu Mietern/Pächtern	4
1.5 Angaben zum Zubehör	4
1.6 Zwangs-/ Insolvenzverwalter	4
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN.....	9
3.1 Einfamilienhaus	9
3.2 Weitere Gebäude / Nebengebäude	12
3.3 Flächen- und Massenangaben	13
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	16
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	17
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2 Bodenwertermittlung	18
4.2.1 Bodenrichtwert	18
4.2.2 Bodenwert	19
4.3 Ertragswertermittlung	20
4.3.1 Wertermittlung Einfamilienhaus	23
4.3.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge	24
4.4 Sachwertermittlung	25
4.4.1 Ermittlung der Herstellungskosten	28
4.4.2 Ermittlung der Gebäudewerte	31
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	32
4.4.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32
5. VERKEHRSWERT.....	33
 VERZEICHNIS DER ANLAGEN	 ANLAGENSEITE
Anlage 1: Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	35
Anlage 3: Ausschnitt aus der topografischen Karte	36
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Straßenverzeichnis	37
Anlage 5: Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : ≈ 1.000	38
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte	39
Anlage 7: Bauzeichnungen / Sonstige Anlagen	40
Anlage 8: Fotos	44

1. VORBEMERKUNG

1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:	Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - 67806 Rockenhausen, Kreuznacherstr. 37
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 25.04.2025 (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 28.05.2025 beantragt, Az.: 1 K 24/25.
Zwangsversteigerungssache:	Antragsteller(in) / Gläubiger(in) •/• (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	11.07.2025 (zugleich Ortstermin)
Wertermittlungsgrundlagen:	Siehe auch Anlagen
Rechtl. Grundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsver- ordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Literatur:	Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2)
Übergebene, überlassene Unterlagen:	Keine
Erhebungen des Sachverständigen:	Auszug/Einsicht Liegenschaftskataster, Flurkarte, Baugesuch; Bodenrichtwert des Gutachterausschusses, Grundbucheinsicht; Auskünfte sonstiger Behörden.
Ortsbesichtigung:	
Tag:	11.07.2025 u. 17.06.2025
Teilnehmer (s. sep. Aufstellung):	Die Schuldnerin (kurzzeitig); Der Sachverständige

1.2 SACHVERHALTE

1. Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:
Das Gebäude konnte nicht, das Grundstück konnte tlw. eingesehen werden. Das Grundstück muss daher nach dem äußeren Anschein bewertet werden. Der Kaufinteressent möge diesen Umstand in seinem Gebot angemessen berücksichtigen. Für ggf. vorhandene Baumängel-/schäden, Fertigstellungsarbeiten u. einen Unterhaltungsstau wird ein Abschlag berücksichtigt.
2. Die Bewertung wurde auf Grundlage der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV 2021 erstellt. Diesbezüglich sind Übergangsregelungen vorhanden.
3. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine weiteren Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.
4. Der Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt. Diese Immobilie weist baujahrsgemäße energetische Mängel auf.
5. Die angeforderten Baupläne stammen aus dem Jahr 2013 u. stellen einen Umbau dar. Der vorherige Altbestand ist nicht vollständig dargestellt, so dass weder das Ursprungsbaujahr noch der Altbestand bekannt sind. Die Pläne weichen von der Bauausführung ab u. sind nur bedingt verwendbar. Der Umbau des Gebäudes ist nicht komplett fertig gestellt, die Außenanlage ist vernachlässigt.

1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen im Grundbuch **nicht** beachtet.
Ggf. in Abt. II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzl. zu berücksichtigen bzw. hier ausgewiesen.
Anmerkung:
Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder ausgeglichen werden.

1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau bebaute Grundstück. Es ist hierbei eine Wohneinheit mit 2 ½ Zimmer, Küche, 2 Bäder u. Terrasse im Erd- u. Dachgeschoss vorhanden.

Das Wohngebäude ist eigengenutzt.

1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen,
Betriebsgegenstände, usw.:

In dem Gebäude konnte kein Zubehör festgestellt werden.
(die Küche(n) konnte(n) nicht eingesehen werden).
Eine ggf. vorh. Küche ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

1.6 ZWANGS-/ INSOLVENZVERWALTER

Eingetragen als Verwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

Insolvenzverwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Großräumige Lage:

Der Donnersbergkreis hat eine Gemarkungsfläche von ca. 645 km² und gehört mit ca. 76.000 Einwohner zu den dünn besiedelten Gebieten der West-Pfalz. Dieser Landkreis besteht aus 5 Verbandsgemeinden mit insg. 4 Städten u. 77 Ortsgemeinden. In der Regionalplanung sind Rockenhausen, Kirchheimbolanden u. Eisenberg als Mittelzentren; Winnweiler, Alsenz und Oermoschel als Grundzentren ausgewiesen.

Die Stadt Eisenberg liegt zwischen den Städten Kaiserslautern u. Worms.

Verkehrstechnisch liegt Eisenberg an der Bundesstraße B 47 u. der Landstraße L 395.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt an der A 6 in knapp 5 km, zur A 63 in ca. 8 km Entfernung.

Demografische Situation; Quelle:

"Die Bertelsmann Stiftung", www.wegweiser-kommune.de

-  Bevölkerungsentwicklung:
-  Arbeitsplatzzentralität:
-  Arbeitslosenanteil:
-  Zentralitätskennziffer:
-  Ausländeranteil:
-  Kaufkraftkennziffer:

gering rückläufig

0,9 (noch wohngeprägt)

5,8 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand Juni 2025)

71,5 (Donnersbergkreis) (lt. MB-Research, Stand 2024)

rd. 10 - 15 % (Donnersbergkreis) (Bezugsjahr 2023)

96,0 (Donnersbergkreis) (lt. MB-Research, Stand 2024)

Ort und Einwohnerzahl:

Die Stadt Eisenberg hat ca. 9.300 Einwohner.

Im Jahre um 763 wurde die Gemeinde erstmals urkundlich erwähnt.

Einrichtungen u. Infrastruktur:

mittelgute Infrastruktur u. Dienstleistungen,
Schulen, Kindergärten u. Verwaltung

Ortsteil/Verbandsgemeinde:

Die Verbandsgemeinde Eisenberg hat ca. 13.000 Einwohner.

Landkreis / Stadt:

Donnersbergkreis, Verwaltungssitz in Kirchheimbolanden

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt am südlichen Stadtrand. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in direkter Nachbarschaft.

Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich im Stadtzentrum sowie Supermärkte am Stadtrand.

Stellplätze auf dem Grundstück sind ausreichend vorhanden. Der Bahnhof von Eisenberg liegt in rd. 1 km Entfernung.

Wohn- und Geschäftslage:

Befriedigende, unterdurchschnittliche Wohnlage.

Als Geschäftslage nur bedingt geeignet.

Art und Maß der Bebauung:

Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend Wohnbau- u. gemischte Bauflächen, überwiegend mit 1-2 geschossigen Wohn- u. gemischt genutzten Gebäuden bebaut; Abweichende Bauweise

Immissionen:

Überdurchschnittlich, stärkere Beeinträchtigung;

Auf Grund der Straße u. des angrenzenden Autohauses sind stärkere Beeinträchtigungen durch Emissionen vorhanden.

2.2 GESTALT UND FORM

Durchschnittliche Breite u. Länge, Grundstücksgröße, Nutzung:	Flur Nr.	Größe	Breite/Länge	Nutzungsart
	1767	950 m ²	ca. 14,5 m x 65 m	Gebäude- u. Freifläche

Bemerkungen/Form: Nahezu rechteckige, langgestreckte Grundstücksform,
Übertiefe des Grundstücks

2.3 ERSCHLIEBUNGSZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute Hauptverkehrsstraße mit regem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei, wiederkehrende Beiträge; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße gering abfallendes Gelände, mittlere Hanglage
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; wahrscheinl. Telefonanschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Gebäudes; Bauwischgarage; Nachbarnebengebäude grenzständig
Einfriedung:	Einfriedung durch Zaun
Baugrund, Grundwasser:	<i>(soweit augenscheinlich ersichtlich)</i> Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen <u>Anmerkung:</u> <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasser- einflüsse vorhanden sind.</i>

2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

(WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Eisenberg,
Blatt 1869, Stand vom 25.04.2025
hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen
bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II:
(auszugsweise, gekürzt, ohne pers. Eintragungen)

lfd. Nr. Zwangsversteigerung angeordnet
(Amtsgericht Rockenhausen - 1 K 24/25 -)

Bestandsverzeichnis / Herrschvermerk: nicht vorhanden

Anmerkung:

Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

- Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen, Altlasten): Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
- Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster Gemarkung Eisenberg, Flurstück Nr. 1767 wurde nicht eingesehen.
Allgemeine Verdachtsmomente einer Altlast liegen nicht vor.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Eisenberg, Flurstück Nr. 1767 wurde nicht eingesehen.
Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzl. zur Ermittlung zu berücksichtigen.
Erfahrungsgemäß sind nach Art, Maß, Nutzung u. Grundstückszuschnitt keine zusätzl. wertrelevanten Baulasten zu erwarten.
- Darstellung im Flächennutzungsplan: M = Gemischte Bauflächen
- Festsetzung im Bebauungsplan: Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.
- Baurecht: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden.
- Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.
- Natur-, Wasser- u. Landschaftsschutz: Es sind keine bes. wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.
Das Grundstück grenzt an den Außenbereich an.

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 der ImmoWertV definiert.
Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Die Bodenwertentwicklung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Baureifes Land sind nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bewertungsgrundstück:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau bebaute Grundstück im Innenbereich.

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 (Innenbereich) BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land. Das rückwärtige Grundstücksgelände liegt bereits im Außenbereich.

3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN

3.1 EINFAMILIENHAUS

Anmerkung:

Die Auswertung wurde nach den Angaben der Flurkarte durchgeführt. Fehlende Angaben sind - soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin - ergänzt worden.

Die Baubeschreibung wurde nach dem äußeren Anschein erstellt, tlw. sind übliche baujahrs-/ gebäudetypische Annahmen vorhanden. Abweichungen sind daher möglich.

Art des Gebäudes:

- 1- geschossiges Einfamilienhaus
- zu Wohnzwecken genutzt
- das Gebäude ist geringfügig teilunterkellert
- das Dachgeschoss ist ausgebaut
- das Gebäude ist freistehend
- Garage s. Nebengebäude/Anbau
- rechteckige Gebäudeform mit Anbau
- insgesamt eine abgeschlossene Einheit
- Hauseingang erfolgt von der Straßenseite her
- Außenabmaße: ca. 6 m x 12,5 m (Hauptgebäude)
abzügl. ca. 2 m x 5 m (Gebäuderücksprung)
zuzügl. ca. 5 m x 5 m (Gebäudevorsprung)

Besonderheiten/Ergänzungen:

Es liegen keine weiteren Besonderheiten vor.
Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Es wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt und soweit wie möglich beschrieben!

Baujahr:

unbekannt

Modernisierungen/ Erweiterungen:

Folgende Erweiterungen wurden durchgeführt:
- notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sind erbracht
um 2013: Umbau / Aufstockung
- nicht fertig gestellt

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbau

Gründung:

Fundamente aus Beton (Annahme auf Grund des Baujahres)

Außenwände:

Kellergeschoss: Massives Mauerwerk
Erd-
Dachgeschoss: Massives Mauerwerk;
mit aufgebrachter Wärmedämmung

Innenwände:

Kellergeschoss: Massivwände aus Mauerwerk
Erd-
Dachgeschoss: Massiv-, Trockenbau-/Ständerwände

Geschossdecken:

Kellergeschoss: unbekannt
Erd-
Dachgeschoss: unbekannt

Treppenhaus:

Kellertreppe: nicht vorhanden
Geschosstreppe: unbekannt

	Treppe zum Dach(spitzboden): unbekannt Außentreppe(n): Massivtreppe
Fußböden:	Konstruktionsart: Estrich / schwimmender Aufbau Kellergeschoss: unbekannt Erdgeschoss: unbekannt Dachgeschoss: unbekannt
Fenster:	ausschließlich isolierverglaste Kunststofffenster Fensterbänke: innen unbekannt Rollläden: nicht vorhanden
Türen:	Eingangstür: Kunststoff-/Alu-Türelement mit Lichtausschnitt - isolierverglast - Innentüren: unbekannt Ter./Balkontür: Material entsprechend den Fenstern ausgeführt

Innenansicht:

Wandflächen: Unbekannt

Deckenflächen: Unbekannt

Außenansicht:

Fassade: Rauputz
Farbe: ocker/braun (s. Anlagebilder)
Fenster: Farbe: weiß
Sockel: verputzt/gestrichen
Balkon(e): nicht vorhanden
Terrasse(n): teilüberdachte Terrasse
Holzterrasse
Dachgeschoss: Satteldach mit Dachziegel/Betondachstein
Eindeckung: Farbe: grau/anthrazit

Dachausführung:

Dachform: Satteldach, Flachdach
Dachkonstruktion: Zimmermannsmäßiger Dachstuhl
Dacheindeckung: Dacheindeckung aus Dachziegel/Betondachstein,
auf Unterkonstruktion, Flachdach unbekannt
Dachaufbauten: Gaube

Technische Ausstattung/ Installationen:

Anmerkung:

*Beim Gutachten wird von einer völligen Funktionsfähigkeit
der technischen Einrichtungen ausgegangen.*

Elektroinstallation: Einfache bis durchschnittl. Ausstattung
- Telefonanschluss
- nur einfache Funkklingel

Sanitäre Installation: Bad: unbekannt
Ausstattung: unbekannt, konnte nicht eingesehen werden
weitere Bäder: im Dielenbereich vorhanden

Küchenausstattung: Nicht in der Wertermittlung enthalten;
s. entsprechend Angaben zum Zubehör

Heizung: ¹⁾	unbekannt, wahrscheinl. Zentralheizung
	Brenner: unbekannt
	Baujahr: s. Baujahr Um-/Anbau
Warmwasserversorgung:	unbekannt, wahrscheinl. zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	unbekannt
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe, Gaube, Überdachung
Zustand:	
Grundrissgestaltung:	Individuell, eingeschränkte Nutzbarkeit, für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.
Belichtung und Besonnung:	gut, alle Räume belichtet; Das Bewertungsobjekt ist nach Norden, Westen u. Süden hin orientiert.
Baustoffe:	Massiv, gut, tlw. nur befriedigend erhalten.
Bauschäden und -mängel: (& Fertigstellungsarbeiten)	Siehe Bemerkung zu den Sachverhalten; Der Sachverständige stellte nach dem äußeren Anschein einige Mängel/Schäden fest: <i>(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)</i> • Der Kellerbereich ist offensichtlich Altbestand und könnte feucht sein. • Die Zugangsstufe vor der Haustür fehlt. • Der Sockelbereich ist verschmutzt. • Die Verkleidung der Decke im Außenbereich neben dem Zugang ist nicht fertig gestellt. • Die Kelleraußentreppe ist abgedeckt und war nur im Zugangsbereich einsehbar. • Die Dicke der Wärmedämmung ist augenscheinlich dünner ausgeführt als im Plan vorgesehen. <i>Mängel an den sonst genannten Gebäuden/baul. Anlagen:</i> Garagengebäude: Das Gebäude befindet sich in einem zum Wohngebäude vergleichbaren, dem Alter u. der Nutzungsart entsprechenden Unterhaltungszustand. Feuchteschäden sind bereits vorhanden. <i>Anmerkung:</i> <i>Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin, Furane u. w.) wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine bautechnischen Prüfungen (z. B. Brandschutz, Statik, etc. ...) vorgenommen.</i>
Wirtschaftliche Wertbeeinflussung: (gemäß § 6 ImmoWertV)	nur ein abgeschlossenes Zimmer (offener Grundriss), Keller nur über die Außentreppe zugänglich

¹⁾ Anmerkung: Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.11.2020 in Kraft getreten u. setzt ersetzt die EnEV, das EnEG & das EEWärmeG, diese treten somit außer Kraft.
Es besteht eine prinzipielle Nachrüstpflicht wenn die Heizanlage älter als 30 Jahre ist, oberste Geschossdecken sowie Leitungen u. Armaturen sind zu dämmen.

Unterhaltungszustand:

gemäß Annahme mittlerer Instandhaltungsstau vorhanden.

Anmerkung:

Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rauminhaltes bzw. bei dem Ansatz des Mietzinses oder der Wohnfläche berücksichtigt. Ansonsten wird ein pauschaler Abschlag als besonderer wertbeeinflussender Umstand in Abzug gebracht.

Energetische Eigenschaften:

gut (baujahresgemäß)

Barrierefreiheit:

Nicht barrierefrei, Zugang mit einer Stufe

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis zum öffentl. Netz, Kanalanschluss; provisorisch geschotterte, befestigte Flächen, provisorisch geschotterter Bereich zur Straße hin, Zugangstür u. Zufahrtstor, rückwärtig: unbekannter Zustand

Terrasse(n)/Freisitz: Holzterrasse

Einfriedung durch Zaun.

Allgemein einfacher, befriedigender aber vernachlässigter Zustand.

3.2 WEITERE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE

Art der Gebäude:

Vorhandenes Nebengebäude:

Garagegebäude:

Nördlich, vor dem Wohngebäude ist eine Bestandsgarage als Massivgebäude angebaut. Daran gliedert sich eine größere neue Garage an. Das Pultdach ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.

Das Gebäude ist nur Außen verputzt, der neuere Anbau unverputzt. Das Garagentor ist als Schwingtor und als Sektionaltor ausgeführt.

Sonstige Gebäude/baul. Anlagen:

sonstige Gebäude: unbekannt:

3.3 FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

Die Berechnung der Nutz-/Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, bzw. DIN 283, II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Verwendete Unterlagen:

Pläne der Baugenehmigung

Berechnung der Bruttorauminhalte:

Die Rauminhalte werden auf Grundlage der Unterlagen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987 Einfamilienhaus	Maße lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m)	Grundfläche (m ²)	Höhe ¹)/Faktor (m)	Rauminhalt (m ³)
Kellergeschoss	3,88*5,32	20,64	2,20	45,41
Erdgeschoss	11,51*13,08 - 7,04*4,77 - 1,69*4,70	109,03	3,30	359,80
Obergeschoss	nicht vorhanden			
Kniestock / Dachhaut	6,74*13,08	88,16	i.M. 1,00	88,16
Dachgeschoss	6,74*13,08	88,16	3,09/2	136,21
Gaube(n), pausch. rd.	20,00 m ³	20,00	1,00	20,00
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: (gerundet auf volle 10 m ³)			rd.	650 m³

Bauteile DIN 277/1987 Garagegebäude	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt (m)	Grundfläche (m ²)	Höhe/Faktor (m)	Rauminhalt (m ³)
Grundbau/Bodenplatte	3,25*5,50 + 5,75*5,50	49,50	0,10	4,95
Erdgeschoss	3,25*5,50 + 5,75*5,50	49,50	2,50	123,75
Flach-/Pultdach	3,25*5,50 + 5,75*5,50	49,50	0,25/2	6,19
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: (gerundet auf volle 5 m ³)			rd.	135 m³

¹) Die Geschosshöhen sind tlw. auf übliche o. durchschnittliche Geschosshöhen angepasst. Alternativ kann ein gesonderter Abzug für überhohe Geschosse erfolgen.

Az.: 

Berechnung der Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wird über die bebauten Grundstücksflächen in allen (nutzbaren) Geschossen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987 Einfamilienhaus	Maße lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m)	Grundfläche (m²)	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m²)
Kellergeschoss	3,88*5,32	20,64	1	20,64
Erdgeschoss	11,51*13,08 - 7,04*4,77 - 1,69*4,70	109,03	1	109,03
Obergeschoss	nicht vorhanden			
Dachgeschoss	6,74*13,08	88,16	1	88,16
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt: (gerundet auf volle 1 m²)			rd.	218 m²

Bauteile DIN 277/1987 Garagegebäude	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt (m)	Grundfläche (m²)	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m²)
Kellergeschoss	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	3,25*5,50 + 5,75*5,50	49,50	1	49,50
Dachgeschoss	nicht vorhanden			
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt: (gerundet auf volle 1 m²)			rd.	50 m²

Bruttorauminhalt (BRI):	Einfamilienhaus:	ca. 650 m³
	Garagegebäude:	ca. 135 m³
	sonstige Gebäude: unbekannt:	ca. – m³
Bebaute Fläche (BF):	Einfamilienhaus:	ca. 109 m²
	Garagegebäude:	ca. 50 m²
	sonstige Gebäude: unbekannt:	ca. – m²
Bruttogrundfläche (BGF):	Einfamilienhaus:	ca. 218 m²
	Garagegebäude:	ca. 50 m²
	sonstige Gebäude: unbekannt:	ca. – m²

Wohn- u. Nutzflächen:

Einfamilienhaus	Fläche lt. Plan/Teilaufmaß, grob geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Erd- u. Dachgeschoss: mit 2 ½ Zimmer, Küche, 2 Bäder u. Terrasse	(m²)	(m²)		(m²)
Wohnen	26,44	26,44	0,97	25,65
Essen / Flur	14,98 + 3,22	18,20	0,97	17,65
Küche	20,51	20,51	0,97	19,89
Bad	5,41	5,41	0,97	5,25
Abstellr.	3,30	3,30	0,97	3,20
<i>Dachgeschoss</i>				
Schlafen	22,20	22,20	0,97	21,53
Bad	13,97	13,97	0,97	13,55
Flur	5,22	5,22	0,97	5,06
Technikr.	4,84	4,84	0,97/2	2,35
Balkon	nicht vorhanden			
Terrasse	berücksichtigt mit 25 m²	25,00	1 / 4	6,25
Wohnfläche ¹⁾ gesamt: (gerundet auf volle m²)			rd.	120,00

Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt	ca.	120 m²
---	------------	---------------

¹⁾ Die Wohn- u. Nutzflächen sind tlw. um Korrekturfaktoren ergänzt, man klassifiziert daher die ermittelten Flächen als so genannte "wohntwert- bzw. nutzwertabhängige" Gesamtflächen.

Berechnung der baulichen Nutzung, wertrelevante GFZ (WGFZ): ¹⁾

Bebautes Grundstück	Bebaute Fläche		nutzbare Geschossfläche	Voll-geschosse	Geschossfläche
	(m²)		(m²)		(m²)
Einfamilienhaus	109			1	109
wertrelevantes Dachgeschoss			88	0,75	66
Garagengebäude	50			1	50
Flächen insgesamt:	159				225

Grundflächenzahl: *Verhältniszahl von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche*
GRZ = 159 m² / 950 m² = 0,17

Geschossflächenzahl: *Verhältniszahl von der Geschossfläche zur Grundstücksfläche*
GFZ = 225 m² / 950 m² = 0,24

3.4 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Das Gebäude konnte nicht, das Grundstück konnte tlw. eingesehen werden. Das Grundstück muss daher nach dem äußeren Anschein bewertet werden. Der Kaufinteressent möge diesen Umstand in seinem Gebot angemessen berücksichtigen. Für ggf. vorhandene Baumängel-/ schäden, Fertigstellungsarbeiten u. einen Unterhaltungsstau wird ein Abschlag berücksichtigt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Eisenberg. Ausgeführt ist ein Einfamilienhaus mit einem Garagengebäude. Bei der Bauausführung handelt es sich um einen Massivbau.

Für eine derartige Nutzung ist das Gebäude in einem dem Nutzungs-, Umbau u. Renovierungsfortschritt entsprechenden Zustand. Es sind noch notwendige Investitionen zu tätigen.

Das Wohngebäude ist eigengenutzt.

Es ist insg. eine abgeschlossene Wohnung vorhanden.

Der bauliche Zustand ist als gut, tlw. nur ausreichend einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind als gut (baujahresgemäß) einzuordnen.

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe ist ein normaler, durchschnittlicher Standard.

Es bestehen nach dem äußeren Anschein einige Baumängel/Bauschäden sowie ein gemäß Annahme mittlerer Unterhaltungsstau.

Wirtschaftliche Wertminderung(en) sind vorhanden: nur ein abgeschlossenes Zimmer (offener Grundriss), weiterhin ist der Keller nur über die Außentreppe zugänglich.

Zustand der Außenanlage: Allgemein einfacher, befriedigender aber vernachlässigter Zustand.

¹⁾ Das Maß baulichen Nutzung erfolgt nur grob überschlägig zur Überprüfung der Ausnutzung. Die Werte können daher mit den nach § 18-21a BauNVO errechneten Werten abweichen.

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (Beurteilung des marktüblich u. tatsächlichen erzielbaren Ertrags) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 - 26 & §§ 40 - 45 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte),

- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze sowie,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

4.2 BODENWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. §§ 13 u. 14 i.V. mit § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, s. § 26 ImmoWertV) in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.1 BODENRICHTWERT

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem zuständigen Gutachterausschuss entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des

Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024: 195 €/m²

Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert: Zone: 1052

Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet: B / MI baureifes Land / Mischgebiet

Maß der Nutzung: II Anzahl der Vollgeschosse

Richtwertgröße des Grundstücks: 350 m² Größe / Erschließungstiefe

Geschossfläche des Grundstücks: -- GFZ = Geschossflächenzahl

Bauweise: o o=offene / g=geschlossene Bauweise

Erschließungsabgabenrechtlicher Zustand: frei

Besonderheiten: keine

4.2.2 BODENWERT

Es wird der ausgewiesene Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Das Grundstück ist bezüglich der Grundstücksgröße u. baul. Ausnutzung vom Richtwertgrundstück verschieden.

Es wird daher eine Anpassung an den Bodenrichtwert als notwendig erachtet.

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an Grundstücksmerkmale u. Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. insbesondere § 16 ImmoWertV), namentlich:

Bodenrichtwert	195,- €/m ²
• Zeitanpassung, konjunktureller Zu-/Abschlag (rd. 2%)	+ 4,- €/m ²
• Aufteilung in Wertzonen, s. unten	
objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert	= rd. 199,- €/m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr.	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück	Anteil	Bodenwert
Flurst.-Nr. 1767	950 m ²				
<i>davon fiktiv:</i>					
Wohnbaufläche	450 m ² x	199,- €/m ² =	89.550,- €	rd.	89.600,- €
Vorder-/Hinterland	350 m ² x	100,- €/m ² =	35.000,- €	rd.	35.000,- €
Gartenland	150 m ² x	15,- €/m ² =	2.250,- €	rd.	2.300,- €
insgesamt:	950 m²		<i>(gerundet auf volle Tausend)</i>	rd.	127.000,- €

Die Bodenwertermittlung ergab einen

Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag von rd. 127.000,- €

4.3 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

REINERTRAG, ROHERTRAG - § 31 IMMOWERTV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblichen u. tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 32 IMMOWERTV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, und das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten (i. S. § 556 (1) BGB).

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ - § 33 IMMOWERTV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, er ist an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

BARWERTFAKTOR - § 34 IMMOWERTV

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Er wird nach folgender Formel ermittelt: $B = \frac{1}{q^n} * \frac{q^n - 1}{q - 1}$

mit n = Restnutzungsdauer
 p = Liegenschaftszinssatz (mit $q = 1 + p$)

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 IMMOWERTV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 IMMOWERTV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel o. Bauschäden sowie abweichende Erträge können, durch marktgerechte Zu-/ Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

ROHERTRAG

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer marktüblich erzielbaren bzw. der tatsächlichen Miete. Sollte ein Unterhaltungsstau vorliegen, sind diese Mieten nicht erzielbar. Dieser Umstand wird durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage zur ImmoWertV berücksichtigt u. jährlich fortgeschrieben. Diese sind pro Quadratmeter Wohnfläche, pauschaliert oder prozentual vom Roh-ertrag ausgewiesen.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

aus dem entsprechenden Landesgrundstücksmarktbericht, bzw. Sprengnetter Bd. II, sowie Angaben des örtlichen Gutachterausschusses u. sonstiger regionaler Grundstücksmarktberichte.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

RESTNUTZUNGSDAUER EINFAMILIENHAUS

zum Bewertungsstichtag:	11.07.2025
tatsächliches Baujahr:	unbekannt
Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	unbekannt
rechnerische, übliche Restnutzungsdauer:	unbekannt

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

53 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund des äußeren Anscheins, der Bauausführung u. des Erhaltungszustandes nach Beseitigung vorhandener Mängel/Schäden u. des Unterhaltungsstaus ohne weitere Modernisierungen auf 53 Jahre geschätzt.

Durch die modifizierte Restnutzungsdauer liegt hierdurch eine um 53 Jahre verlängerte Nutzungsdauer vor.

Dies entspricht einem fiktiven Baujahr von 1998.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer Einfamilienhaus (u. fiktives Baujahr):

Das errichtete Gebäude wurde mit Anbau u. Aufstockung modernisiert. Entsprechend des Baujahres, des vorhandenen Altbestandes, des Anbaus u. der Aufstockung wird ein gewogenes Baujahr von 1985 angesetzt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden zunächst mit Hilfe der Punktrastermethode auf Grundlage der einzelnen Modernisierungselemente gewichtete Modernisierungspunkte vergeben.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden nach dem äußeren Anschein geschätzt, stärkere Abweichungen sind daher möglich.

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (max. 20 Punkte). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungselemente (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren)	Punkte
---	--------

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4
Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1
Modernisierung der Heizungsanlage	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	2,5
Modernisierung von Bädern	1
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-
Summe	13,0

Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen

Behebung Unterhaltungsstau (ohne Modernisierung) u. Schadensbeseitigung	0,0
Summe	0

Ausgehend von 13 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "überwiegend modernisiert" zuzuordnen.

4.3.1 WERTERMITTLUNG EINFAMILIENHAUS

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblichen (Netto-Kalt-)Miete u. unter Berücksichtigung der tatsächlichen Miete (soweit bekannt) durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Gebäude: Einfamilienhaus	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen (m²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m²)	monatl. (€)	jährlich (€)
Erd- u. Dachgeschoss	2 ½ Zimmer, Küche, 2 Bäder u. Terrasse	ca. 120	10,25	1.230,00	14.760,00
Sonstige Flächen: Garage/Nebengeb.:	nicht vorhanden Garagengebäude	als Zuschlag		70,00	840,00

marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt) **15.600,00 €**

Bewirtschaftungskosten	gem. ImmoWertV	Einfamilienhaus	Einzelkosten
• <i>Verwaltungskosten:</i>	1 Whg. x 359 €	359,00 €	70,50 €
• <i>Instandhaltungskosten:</i>	14,00 €/m²	1.680,00 €	159,00 €
• <i>Mietausfallwagnis, insg.:</i>	2%	vom Rohertrag,	rd. 312,00 €

entspricht rd. **16,5 %** der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete ¹⁾, – **2.580,50 €**
mindestens jedoch 18 %, rd. 2.808,00 €, somit zusätzl. Berücksichtigung von – **227,50 €**

jährlicher Reinertrag = **12.792,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. ggf. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche

2,50 % von 127.000,- € (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert) – **3.175,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen = **9.617,00 €**

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV):

bei **p = 2,50 %** objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
und **n = 53** Jahren Restnutzungsdauer

* **29,193**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **280.749,08 €**

Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung) + **127.000,00 €**

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen = **407.749,08 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel-/schäden, Fertigstellungsarbeiten sowie Unterhaltungsstau
(s. Sachwertermittlung) – **35.000,00 €**

Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen
(s. ggf. Sachwertermittlung) – **15.000,00 €**

Berücksichtigung: keine Innenbesichtigung ermöglicht – **20.000,00 €**

Ertragswert = **337.749,08 €**

Die Ertragswertermittlung ergab einen

Ertragswert des Grundstücks von **rd. 338.000,- €**

¹⁾ Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage ImmoWertV, mit entspr. jährlicher Anpassung. Es werden mind. 18 %, max. 30 % berücksichtigt.

4.3.2 DARSTELLUNG MEHRPERIODISCHER ERTRÄGE

Im Folgenden wird zum besseren Verständnis die Entwicklung des Cashflows (Geldflusses), hier als Darstellung mehrperiodischer Erträge über die ersten 10 Jahre, gemäß § 30 ImmoWertV gezeigt.

Es sind keine unterschiedlichen periodischen Erträge vorhanden bzw. zu erwarten. Die Reinerträge werden daher mit den gleichen Beträgen berücksichtigt. Die Herleitung des jährlichen Reinertrages ist auf der vorherigen Seite ausgewiesen. Gegebenenfalls vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind am Ende der Berechnung als sep. Besonderheiten berücksichtigt.

Jahr / Zeitraum	Reinertrag	Diskontierungs- faktor	Barwerte der Reinerträge
1. Jahr	12.792,00 €	0,97560976	12.480,00 €
2. Jahr	12.792,00 €	0,95181440	12.175,61 €
3. Jahr	12.792,00 €	0,92859941	11.878,64 €
4. Jahr	12.792,00 €	0,90595064	11.588,92 €
5. Jahr	12.792,00 €	0,88385429	11.306,26 €
6. Jahr	12.792,00 €	0,86229687	11.030,50 €
7. Jahr	12.792,00 €	0,84126524	10.761,46 €
8. Jahr	12.792,00 €	0,82074657	10.498,99 €
9. Jahr	12.792,00 €	0,80072836	10.242,92 €
10. Jahr	12.792,00 €	0,78119840	9.993,09 €
Summe der Barwerte 1. - 10. Jahr			rd. 111.956,39 €

Restwertermittlung:

11. - 53. Jahr	12.792,00 €			
Barwertfaktor	x	26,166	[2,50%; 43 Jahre]	
	=	334.715,47 €	x 0,78119840	+ 261.479,19 €
Bodenwert	127.000,- €	x 0,27016876	(diskont. über 53 Jahre)	+ 34.311,43 €
Baumängel-/schäden, Fertigstellungsarbeiten sowie Unterhaltungsstau				- 35.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen				- 15.000,00 €
Berücksichtigung: keine Innenbesichtigung ermöglicht				- 20.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks				rd. 338.000,- €

Anmerkung:

Durch die Beschränkung der Genauigkeiten des Barwertfaktors auf drei Stellen bzw. der Diskontierungsfaktoren (Abzinsungsfaktoren) auf acht Stellen sind Rundungsfehler vorhanden.

4.4 SACHWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und baulichen Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

HERSTELLUNGSKOSTEN - § 12 & § 36 IMMOWERTV

Die Normalherstellungskosten *NHK* basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Perioden mit annähernd gleiche Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf verschiedene Index- Basisjahre zurückgerechnet - u.a. 1913, 1995, 2000 / 2005 & 2010 -.

Durch die Gliederung nach zeittypischen Bauweisen ist eine ausreichende Unterscheidung hinsichtlich des Ausbau- und Ausstattungsgrades im Erstellungsjahr möglich. Die Werte unterstellen eine normale Unterhaltung und Erneuerung.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über Jahr(zehnt)en hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten (*NHK* 2010, s. Anlage 4 ImmoWertV) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und eingerechneten Baunebenkosten. Ältere Indizes haben sich auf den Bruttorauminhalt ohne Baunebenkosten bezogen.

Zusätzlich zu diesen Normalherstellungskosten sind noch besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere Betriebsanlagen und Außenanlagen zu erfassen.

ALTERSWERTMINDERUNG - § 38 IMMOWERTV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Alterswertminderung wird gleichmäßige Wertminderung auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN - § 8 (2) IMMOWERTV

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Hierbei sind, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechende, marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.
(Dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig)

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Vorplanung i.S.d. Phasen der Architektenplanung nach § 15 HOAI anzusehen sind.

GESAMTNUTZUNGSDAUER - § 4 (2) IMMOWertV

Die Gesamtnutzungsdauer *GND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach der vorherrschenden Meinung ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überwiegend auf 25 bis 80 Jahre mit fallender Tendenz begrenzt. Die Verkürzung ergibt sich aus den in immer kürzer werdenden Abständen vorzunehmenden Modernisierungsmaßnahmen.

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) IMMOWertV

Als Restnutzungsdauer *RND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 5 IMMOWertV

Sonstige bisher durch die Wertminderung wegen Alters und Baumängel und Bauschäden noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere eine Abweichung der Art u. Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, Lagemerkmale u. Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks.

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASTER SACHWERTFAKTOR - § 39 IMMOWertV

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert des Grundstücks“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Diese stellen die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstückmarktes dar.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und den Baunebenkosten.

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

BAUNEBEINKOSTEN

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten NHK 2010 bereits enthalten.

RESTNUTZUNGSDAUER

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer *RND* entsprechend der Differenz aus üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag zugrunde gelegt.

Sind überdurchschnittliche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden, welche die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern, so wird ein fiktives Baujahr angenommen. Die Restnutzungsdauer gibt dann die noch zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer an.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer *GND* ergibt sich aus der Objektart und ist der Anlage 2 der Immo-WertV entnommen.

ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt als gleichmäßige Wertminderung (*Lineare Wertminderung*).

WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Eventuell vorhandene Bauschäden bzw. Baumängel werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Beseitigungskosten bzw. hierdurch bedingten Wertminderungen quantifiziert. Es wird empfohlen bei gravierenden Bauschäden einen qualifizierten Sachverständigen zu beauftragen.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

werden pauschal bzw. prozentual durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

SACHWERTFAKTOR

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

4.4.1 ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den in der ImmoWertV in Anlage 4 ausgewiesenen NHK 2010 Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: 1-2 Familienhaus

Gebäudetyp: Typ 1.21 (Dach ausgebaut), freistehend, nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss

Ermittlung Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr (NHK 2010): Gebäudestandard

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %			1		
Deckenkonstruk. u. Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %			1		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	– %	– %	68,8 %	31,2 %	– %

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790	–	–
2	875	–	–
3	1.005	68,8	691,44
4	1.215	31,2	379,08
5	1.515	–	–
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,3			= 1.070,52

unterkellert

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	1.070,52 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010		
• Ø Wohnungsgröße	×	1,03
Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige		
• Abschlag für Teilunterkellerung	×	0,98
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.080,58 €/m² rd. 1.081 €/m² BGF

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (vorgegebene Standardtexte, nur bedingte Übereinstimmung!)

Außenwände	
Standardstufe 3 & 4	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995); Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3 & 4	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrinnen aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995); glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3 & 4	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995); Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion u. Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 & 4	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest; 1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagengebäude

Nutzungsgruppe: Garagengebäude, Einzel-/Mehrfachgaragen

Gebäudetyp: Typ 14.1, nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss (*einfache Bauausführung*)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände, Konstruktion	60,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1		
Innenwände und Türen	10,0 %			1		
Fußböden	10,0 %			1		
Sonstige, techn. Ausstattung	5 %			1		
insgesamt Ø 3,3	100,0 %	– %	– %	70,0 %	30,0 %	– %

Standard stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010 -Anteil [€/m² BGF]
1		–	–
2		–	–
3	245	70,0	171,50
4	485	30,0	145,50
5	780	–	–
gewogener Standard = 3,3	standardbezogene NHK 2010	= 317,00	

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 317,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010

• nicht vorhanden × 1,00

Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige

• 1-seitig angebaut × 0,97

• Übergröße × 0,85

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 261,37 €/m² rd. 261 €/m² BGF

4.4.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

Gebäude:		Garagengebäude Typ: 14.1 Einzel-/Mehrfachgaragen 1 Vollgeschoss	Einfamilienhaus Typ: 1.21 (Dach ausgebaut) 1-2 Familienhaus 1 Vollgeschoss
Berechnungsbasis (Grunddaten) ¹⁾		nicht unterkellert	freistehend, nicht unterkellert
• Brutto-Rauminhalt (BRI)		135 m ³	650 m ³
• Brutto-Grundfläche (BGF)		50 m ²	218 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)			120 m ²

Anmerkung Berechnungsbasis:

Die Berechnung wird auf Grundlage von Kenndaten bezüglich der Geometrie des einzelnen Baukörpers erstellt.

Normalherstellungskosten (2010)		261 €/m ²	1.081 €/m ²
Baupreisindex zum Stichtag 11.07.2025 (BPI 2015 = 100) 90,1 (2010) 169,9 (Stichtag)		188,6	188,6
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]		492,25 €/m ²	2.038,77 €/m ²

Anmerkung Baupreisindex:

Der Baupreisindex wird auf 2010 bezogen. Dieser Index wird auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Herstellungswert (mit BNK) [NHK x BGF]		24.612,50 €	444.451,86 €
--	--	-------------	--------------

Anmerkung Herstellungswert:

Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.

Alterswertminderung		linear	linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND)		60 J./ 40 J.	80 J./ 53 J.
• Alterswertminderungsfaktor		* 0,667	* 0,663
• entspricht einem Abzug von		- 8.195,96 €	- 149.780,28 €

Anmerkung Alterswertminderung:

Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.

Zeitwert (incl. BNK)		16.416,54 €	294.671,58 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) Kelleraußentreppe, Gaube, Überdachung			7.500,00 €
• besondere Einrichtungen: (als Zuschlag) unbekannt			
• sonstige pausch. Gebäudewerte: Garagenvordach	Gebäude: unbekannt	750,00 €	
Gebäudezeitwert (incl. BNK)		17.166,54 €	302.171,58 €

Sachwert der baulichen Anlagen	=	319.338,12 €
Wert der Außenanlagen pauschal (ca. 2,5% des Gebäudezeitwertes)	+	8.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	327.338,12 €
Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung)	+	127.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	454.338,12 €

¹⁾ Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes u. wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

4.4.3 ANPASSUNG AN DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht, weiterhin sind regionale u. der Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) vorhanden.

Für den örtlichen / regionalen Grundstücksmarkt gibt es nur die im LGMB veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren (Sachwertfaktoren). Die Recherche in den einschlägigen Veröffentlichungen (Mietspiegel, IVD-Preisspiegel, Regionalfaktoren) zeigt, dass sich der örtliche Grundstücksmarkt näherungsweise bundesdurchschnittlich verhält. Es hat sich bestätigt, dass das Marktverhalten im Wesentlichen von folgenden Einflussfaktoren abhängig ist.

- der Objektart
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts
- der Region (Bodenrichtwert als Indiz der Kaufkraft- u. Nachfragesituation)

Zusätzlich wird in dieser Wertermittlung auf regionale und bundesweite Erfahrungswerte zurückgegriffen, die in Sprengnetter Bd. III, 3.03 ff veröffentlicht sind.

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Sachwert.

Danach liegen die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. gleichem Bodenwertniveau ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Auf Grund der Lage u. der Art des Bewertungsobjektes und den sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von rd. 10 % bis 15 % des vorläufigen Sachwertes als notwendig erachtet.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	454.338,12 €
objektspezifischer Sachwertfaktor		* 0,88
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	399.817,55 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe wertbeeinflussende Umstände)		
Baumängel-/schäden, Fertigstellungsarbeiten sowie Unterhaltungsstau (s. weitere Angaben)	–	35.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen	–	15.000,00 €
Berücksichtigung: keine Innenbesichtigung ermöglicht	–	20.000,00 €
Sachwert	=	329.817,55 €

Die Sachwertermittlung ergab einen

Sachwert des Grundstücks von	rd.	330.000,– €
-------------------------------------	------------	--------------------

Die Bewertung musste ohne Innenbesichtigung nach dem äußeren Anschein erfolgen, es wird ein Abschlag von 5% berücksichtigt!

4.4.4 BERÜCKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die vorhandenen Baumängel-/schäden, Fertigstellungsarbeiten sowie Unterhaltungsstau werden grob abgeschätzt. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 35.000 € als notwendig erachtet. Der geschätzte Aufwand entspricht hiermit rd. 8% des Herstellungswertes bzw. rd. 290 €/m² Wohnfläche. Für die wirtschaftlichen Einschränkungen (nur ein abgeschlossenes Zimmer (offener Grundriss), Keller nur über die Außentreppe zugänglich) wird hierbei ein weiterer pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 15.000 € als angemessen erachtet.

5. VERKEHRSWERT

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

Die ermittelten Werte betragen:

- | | | |
|-------------------|-----|-------------|
| • Der Ertragswert | rd. | 338.000,– € |
| • Der Sachwert | rd. | 330.000,– € |

**Der Verkehrswert für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
67304 Eisenberg, Ebertsheimer Str. 22 a**

Gemarkung: Eisenberg, Flurstück-Nr.: 1767
Grundbuch: Eisenberg, Blattnummer: 1869

wurde zum Wertermittlungstichtag 11.07.2025 mit

330.000,– €

in Worten: Dreihundertdreißigtausend Euro ermittelt.

*Die Bewertung musste nach dem äußeren Anschein erfolgen,
eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden!
Es wird daher ein Sicherheitsabschlag von 5% berücksichtigt.*

Kaiserslautern, 2. September 2025

Immobilien Gutachter

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)
ö.b.u.v. Sachverständiger

**Sachverständigenbüro
Martin Schrick**

Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)



Der von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist o. seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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 schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist ggf. durch Anonymisierung einzuhalten.

ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)",
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) (ersetzt ImmoWertV v. 19.5.2010)

ImmoWertA (2023)

ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA, Stand vom 20. September 2023

BauNVO

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. Nr. 176).

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege -, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

BBodSchG

Bundesbodenschutzgesetz, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

ErbbaureG

Erbbaurechtsgesetz, zuvor Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

PfandBG - Pfandbriefgesetz -

i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373) (zuvor tlw. geregelt im HBG),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 411).

BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung -

12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), geä. durch Artikel 5 vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025, Nr. 109).

Mietrecht: Seit dem 1.9.2001 in die §§ 535 – 561 BGB integriert (zuvor: MHG vom 18.12.1974)

WEG - Wohnungseigentumsgesetz -

Gesetz über das Wohnungseigentum u. das Dauerwohnrecht, geändert 10. Okt. 2024 (BGBl. I S. 34).

WoFlV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

WertR 2006 / SW-RL / VW-RL / EW-RL

Wertermittlungsrichtlinien 2006, Sachwertrichtlinie 2012,
Vergleichswertrichtlinie 2014, Ertragswertrichtlinie 2015,
gegenstandslos geworden gemäß (BAz AT 31.12.2021 B 11)

NHK 95 / NHK 2000 / NHK 2005 / NHK 2010 - Normalherstellungskosten, vergl. Sachwertrichtlinie -
Erlass des BMBau vom 1.8.1997 - RS I 3 - 63 05 04 - 4 & 1.12.2001 - BS 12 - 63 05 04 -30/1

ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten
unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage 1998 & 4. Auflage 2002 & 6. Auflage 2010;
unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017 & 10. Auflage 2023

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung), ab Mai 1997

GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft u. Wertermittlung, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, ab 2000

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz:

10. Grundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2025, sowie entsprechende vorherige Marktberichte

KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 4. Auflage, 2011

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

WertR 76/96; WertV88 - WaldR91 - LandR76 - II. BV
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

BKI KOSTENPLANUNG 2011:

Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner
BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011

BAUKOSTEN 2010/2011:

Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung, Sanierung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung Hubert-Wingen, 20. Auflage 2010

MITTAG:

Ermittlung von zeitgem. Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, Dez. 1996

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtl. 91/96; Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige, Neuwied 1997

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; 28. Auflage

BERNHARD BISCHOFF:

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; 2010 Olzog Verlag GmbH, München, 2. Auflage 2010.
Synopsis Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Musteranweisung ImmoWertA 2023, Nov. 2023

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. Wiesbaden, 5. Auflage 1995.

POHNERT, EHRENBURG:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,
8. Auflage, Wiesbaden, 2015

WOLFGANG CRIMMANN:

Der Beleihungswert, Sep. 2016, 4. Auflage Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp, Band 55)

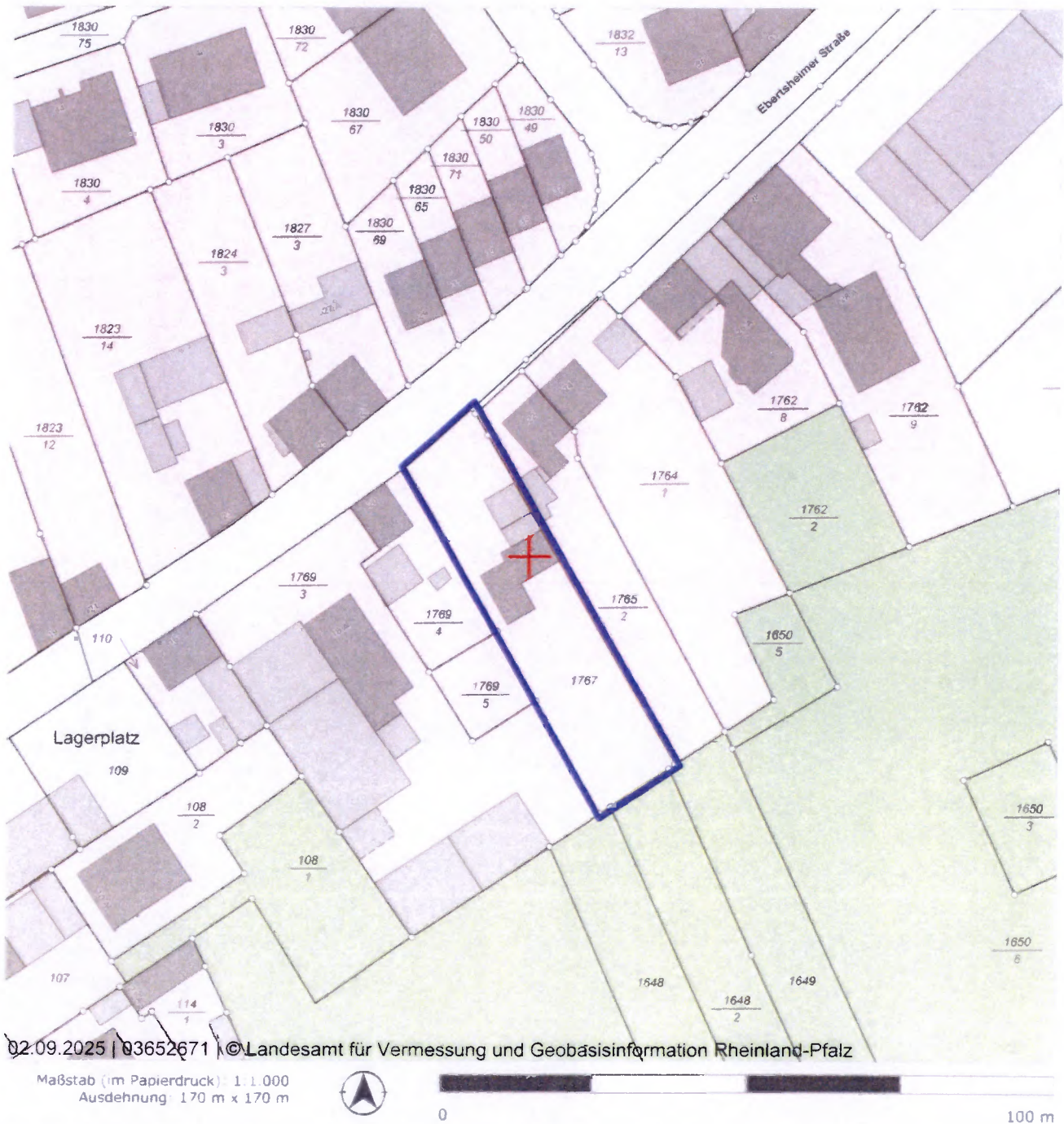
ANLAGE 3: AUSSCHNITT AUS DER TOPOGRAFISCHEN KARTE
ZUR GROßRÄUMIGEN LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

ANLAGE 4: AUSSCHNITT AUS DEM STRAßENVERZEICHNIS
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : $\approx$ 1.000
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

67304 Eisenberg (Pfalz), Ebertsheimer Str. 22 A



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

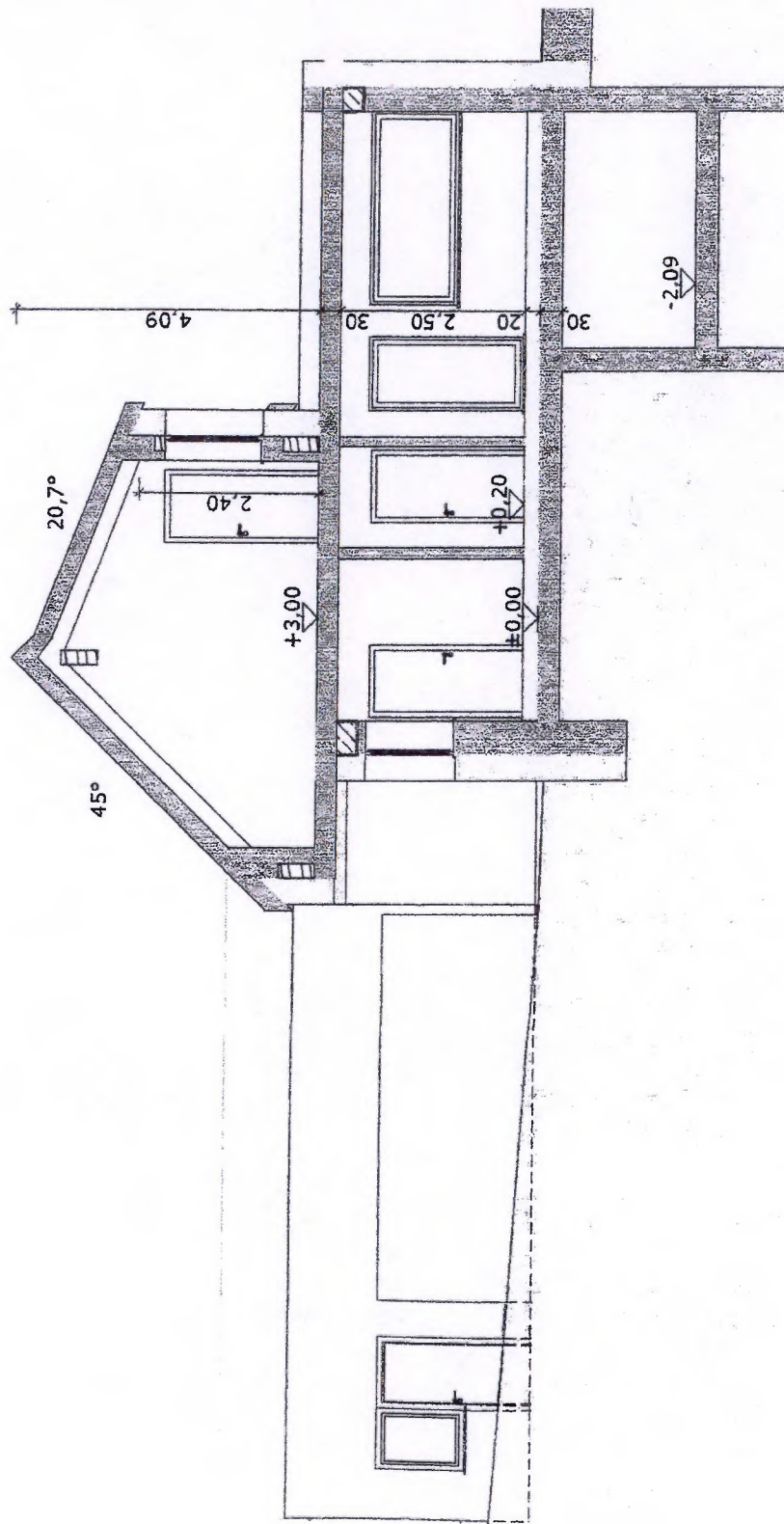
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: September 2025

QUELLE: LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ

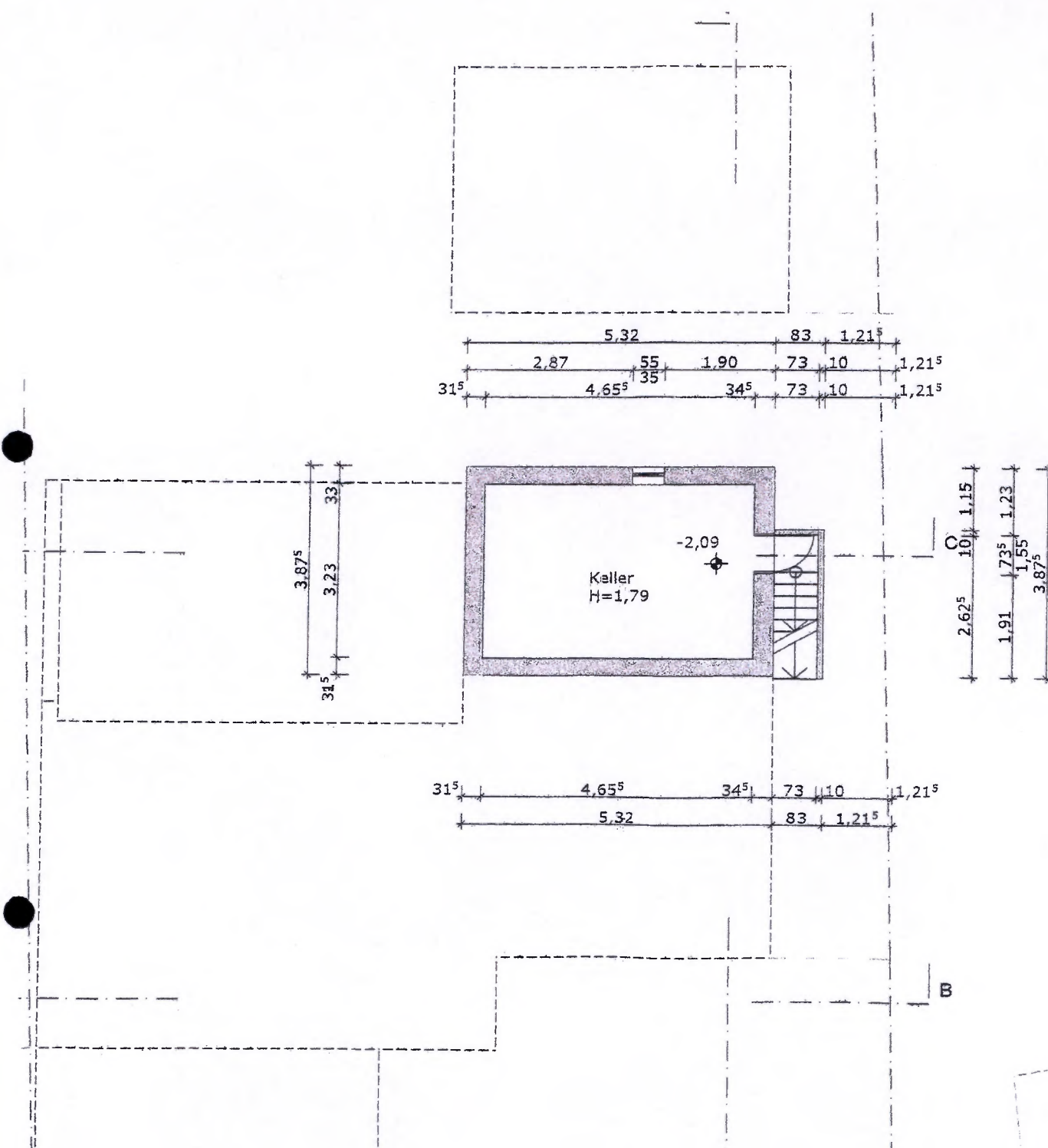
[HTTP://WWW.VERMKV.RLP.DE](http://www.vermkv.rlp.de)

ANLAGE 6: BODENRICHTWERTKARTE
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

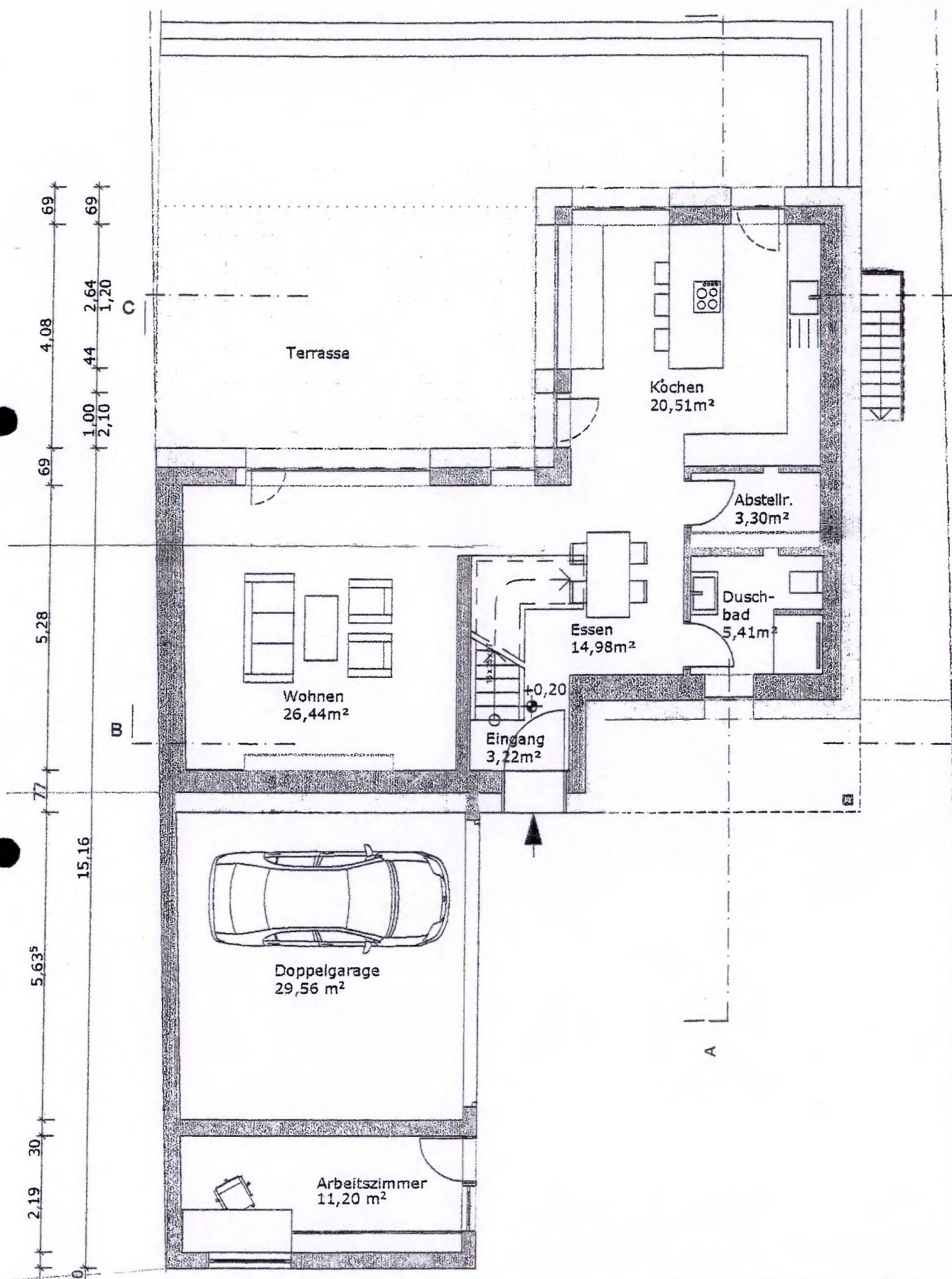
ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN



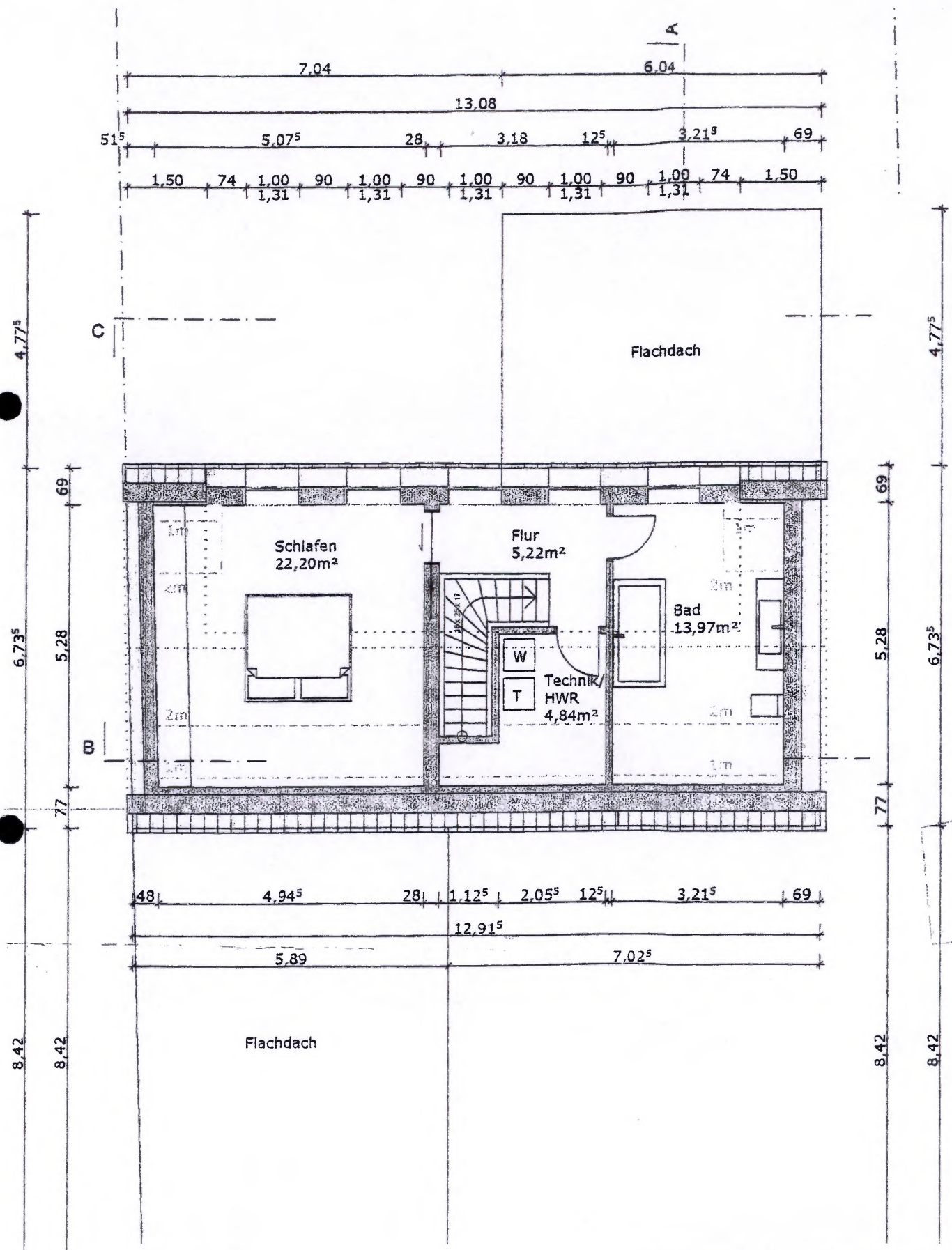
SCHNITT M 1 : 100



GRUNDRISS KELLERGEHOSS M 1 : 100



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1 : 100



GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1 : 100

ANLAGE 8: FOTOS

BILD 01

ANSICHT NORDWEST

- STRAßENANSICHT, ZUGANG & PARKFLÄCHE -



BILD 02

ANSICHT NORDWEST

- WOHNGEBÄUDE MIT GARAGENANBAU -



BILD 03
BLICK NACH NORDEN
- STRABENZUGANG -

Z.: 1 K 2 4 / 2 5



BILD 04
ANSICHT NORDWEST
- WOHNGEBÄUDE MIT GARAGENANBAU -



BILD 05

ANSICHT NORD

- SEITLICHER BEREICH, RÜCKWÄRTIG ANGRENZEND AUTOWERKSTATT -



BILD 06

ANSICHT WEST

- SEITLICHER ZUGANG ZUM KELLERBEREICH -



BILD 07
ANSICHT SÜDWEST
- RÜCKWÄRTIGER TERRASSENBEREICH -



BILD 08
ANSICHT NORDWEST
- ZUGANG MIT PROVISORISCHEN STUFEN /PODEST -



BILD 09

ANSICHT DECKENVERKLEIDUNG

- NICHT FERTIG GESTELLT -



BILD 10

ANSICHT SÜDOST

- RÜCKWÄRTIGE GRUNDSTÜCKSANSICHT, VOM SCHMALEN WEG HER GESEHEN -

