

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!**



# Immobilienbewertung Andreas Christoffel

## Dipl.-Ing (FH) Andreas Christoffel

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Mieten und Pachten  
(Zertifiziert von der Fachhochschule Kaiserslautern)

Amtsgericht Landstuhl  
Herr Huwer  
Kaiserstraße 55  
**66849 Landstuhl**

Zalaweg 9  
66869 Kusel

Telefon: 06381 - 9955195  
Telefax: 06381 - 9955196

Homepage: [www.ac-immowert.de](http://www.ac-immowert.de)  
E-Mail: [info@ac-immowert.de](mailto:info@ac-immowert.de)

Datum: 20.12.2023  
Az.: 2023-306

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück**  
in **66903 Frohnhofen, Binderstraße 20**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
29.11.2023 ermittelt mit rd. **246.000,00 €**.

**Zwangsversteigerungsverfahren**  
**AZ. des Gerichts 1 K 28/23**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Zusammenstellung der wesentlichen Daten:**

Aktenzeichen: 1 K 28/23

**Objekt:** **Zweifamilienhaus und Garagen**  
in 66903 Frohnhofen, Binderstraße 20

**Gebäude:** **Zweifamilienhaus**, Massivbauweise  
Rechter Gebäudeteil: zweigeschossig, unterkellert,  
Dachgeschoss nicht ausgebaut

Linker Gebäudeteil: eingeschossig, unterkellert,  
Dachgeschoss nicht ausgebaut

**Gebäudeteil rechts:**Kellergeschoss:

Gewölbekeller, Heizraum

Erdgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad

Obergeschoss:

3 Zimmer

Dachgeschoss:

Nicht ausgebaut, Speicher

Wohnfläche: rd. 129 m<sup>2</sup>

**Gebäudeteil links:**Erdgeschoss:

Kellerräume (ehemals Stallungen, Pferdeboxen)

Obergeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss:

Nicht ausgebaut

Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>

Baujahr: ursprünglich ca. 1900

Umbau Stall (Gebäudeteil links) ca. 1985 und 2005

Wohnfläche insgesamt: ca. 196 m<sup>2</sup>

**Gebäude:** **Schuppen/Lager, Garage 1**  
Massive Bauweise  
Baujahr ursprünglich ca. 1900, Umbau ca. 1985 und 2005

**Kaltlager**  
Massive Bauweise  
Flachdach  
Baujahr: ca. 1985

**Garage 2**  
Massive Bauweise  
Flachdach  
Baujahr: ca. 1985

Grundbuchangaben: Grundbuch von Frohnhofen, Blatt 582, lfd. Nr.2

Katasterangaben: Gemarkung Frohnhofen,  
Flurstück 2256 (1779 m<sup>2</sup>)

Wertermittlungsstichtag: 29.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Verkehrswert:** **rd.: 246.000,00 €**

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage .....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Zweifamilienhaus .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Nebengebäude.....	15
3.3.1	Schuppen, Garage 1 .....	15
3.3.2	Kaltlager .....	15
3.3.3	Garage 2 .....	16
3.4	Außenanlagen.....	16

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhaus“ .....	18
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhaus“ .....	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.4.3	Sachwertberechnung .....	23
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	24
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhaus“ .....	33
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	34
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	36
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	37
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“ .....	40
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	40
4.6.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B unbebaut, Garten“ .....	41
4.6.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	41
4.6.2.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	41
4.6.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	43
4.7	Verkehrswert.....	44
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>46</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	46
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	46
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>Berechnung der Wohnfläche</b> .....	<b>57</b>
<b>8</b>	<b>Berechnung der Wohnfläche</b> .....	<b>58</b>
8.1.1	Erläuterung.....	58
<b>9</b>	<b>Berechnung der Wohnfläche</b> .....	<b>59</b>
9.1.1	Erläuterung.....	59
<b>10</b>	<b>Berechnung der Gebäude-Grundfläche</b> .....	<b>60</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Nebengebäuden.
Objektadresse:	Binderstraße 20 66903 Frohnhofen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frohnhofen, Blatt 582, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Frohnhofen, Flur 0, Flurstück 2256 (1.779 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Landstuhl Herr Huwer Kaiserstraße 55 66849 Landstuhl
Eigentümer:	XXX

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landstuhl vom 20.10.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Grundstückswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	29.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	29.11.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	29.11.2023 Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Ehemann der Eigentümerin, der Sachverständige und Mitarbeiter Herr Bartz
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2023</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1:2500</li></ul>

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den Mitarbeiter Herr Bartz wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen des Rauminhalts und der (Wohn- und) Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Wohnflächenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Bewertungsobjekt wurde ursprünglich ca. 1900 als Bauernhaus mit Ökonomiegebäuden errichtet. Das Gebäude wurde umgebaut, ausgebaut und von 2002 bis 2006 modernisiert. Es sind weitere Umbaumaßnahmen geplant, für die Wohnung im Obergeschoss soll ein neuer Zugang durch die Garage 1 und den darüber befindlichen Lagerraum geschaffen werden.

Der Eigentümer / die Eigentümerin wünscht keine Veröffentlichung der Fotos der Innenbesichtigung.

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kusel
Ort und Einwohnerzahl:	Frohnhofen (ca. 570 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kaiserslautern (ca. 47 km entfernt) Saarbrücken (ca. 46 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 122 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 420 (ca. 8 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 6, Anschlussstelle Waldmohr (ca. 13 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Homburg/Saar (ca. 20 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt/Main (ca. 146 km entfernt) Saarbrücken (ca. 42 km entfernt)</p>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Am südöstlichen Ortsrand von Frohnhofen gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 250 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Vollsortimenter, Kindergarten, Grundschule und Ärzte in Altenkirchen ca. 3 km entfernt bzw. in Breitenbach ca. 4 km entfernt; weiterführende Schulen in Schönenberg-Kübelberg ca. 8 km entfernt, bzw. in Waldmohr ca. 13 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verbandsgemeinde Oberes Glantal) in Schönenberg-Kübelberg ca. 9 km entfernt; mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise</p>
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Leicht hängig, von der Straße abfallend

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 55 m;

mittlere Tiefe:

ca. 30 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.779 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße L 354);  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt bzw. Betonverbundsteinen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;  
tlw. zweiseitige Grenzbebauung der Nebengebäude  
eingefriedet durch Zaun, Hecken  
Im nördlichen Bereich wurde die Grenzbebauung des Kaltlagers  
durch eine Anbaubaulast ermöglicht.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund,  
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt;  
für diese Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.  
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frohnhofen, Blatt 582 für das Bewertungsobjekt folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.11.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende begünstigende Eintragung:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flurstück 2255/1 (ehemals 92/2) verpflichtet sich an das auf dem Grundstück Flurstück 2256 (ehemals 92/1) in der Gemarkung Frohnhofen zu errichtende Gebäude anzubauen.

Durch diese Baulast wurde der Bau des Nebengebäudes (Kaltlagers) ermöglicht, sie hat jedoch keine weiteren Auswirkungen auf diese Wertermittlung.

Denkmalschutz:

Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landes Rheinland-Pfalz (Generaldirektion Kulturelles Erbe), Landkreis Kusel (Denkmalverzeichnis Kreis Kusel) ist für das Bewertungsobjekt keine Eintragung vorhanden.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist vermutlich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden (im Internet ist kein Bebauungsplan für diesen Bereich eingestellt). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs und im Liegenschaftskataster kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Es liegen keine Bauunterlagen vor.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Bewertungsteilbereich A Wohnhaus: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Bewertungsteilbereich B Grünland: landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Zum abgabenrechtlichen Zustand liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist überwiegend eigengenutzt; Die Wohnung im Erdgeschoss im rechten Gebäudeteil ist innerhalb der Familie vermietet.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; Rechter Gebäudeteil: zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut Linker Gebäudeteil: eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
	freistehend; mit angebauten Nebengebäuden
Baujahr:	Ca: 1900
Modernisierungen:	Das Bewertungsobjekt wurde ausgebaut und umgebaut (ca. 1985 und 2005) und zwischen 2002 und 2006 modernisiert.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss im linken Gebäudeteil ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Gebäudeteil rechts:

##### Kellergeschoss:

Gewölbekeller, Heizraum

##### Erdgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Bad

##### Obergeschoss:

3 Zimmer

##### Dachgeschoss:

Nicht ausgebaut, Speicher

#### Gebäudeteil links:

##### Erdgeschoss:

Kellerräume (ehemals Stallungen, Pferdeboxen)

##### Obergeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad

##### Dachgeschoss:

Nicht ausgebaut, aber ausbaufähig

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Tlw. Holzbalkendecken, tlw. Betondecken, Gewölbedecke im KG rechts, Trägerkappendecke, im EG links,
Treppen:	<p><u>Kellertreppe:</u> Steintreppe zum Gewölbekeller</p> <p><u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit einfachem Holzgeländer, Erneuerung geplant.</p>
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach</p> <p><u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach</p> <p><u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton), ca. 1985 erneuert; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Oberste Geschossdecke gedämmt</p>

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Kombiheizung Öl/Festbrennstoffe Baujahr 2005 (nach Angabe), Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge:	Fliesen im EG rechts Laminat im OG rechts Fliesen und Laminat im OG links
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapeten, tlw. Rauputz
Deckenbekleidungen:	Anstrich, Tapeten, Rauputz
Fenster:	Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung, Herstellungsjahr überwiegend 1988; Rolläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Kunststein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz bzw. Holzwerkstoffen; eine Ganzglastür
sanitäre Installation:	<u>Bad im EG rechts:</u> eingebaute Wanne, WC, Waschbecken; weiße Sanitärobjekte in mittlerer Qualität und Ausstattung  <u>Bad im OG links:</u> eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken; weiße Sanitärobjekte in mittlerer Qualität und Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis befriedigend
Bauschäden und Baumängel:	Alte Feuchteschäden, Unterhaltungsbesonderheiten, u.a. siehe Wertermittlung
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine wesentlichen vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend. Die Renovierungsarbeiten sind noch nicht vollständig abgeschlossen.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Schuppen, Garage 1

Gebäudeart:	massiver Schuppen, ehemals Ökonomiegebäude; zweigeschossig; Satteldach
Baujahr:	Ursprünglich ca. 1900, ca. 1985 und 2005 umgebaut
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Garage; Obergeschoss Kaltlager (geplanter neuer Wohnungszugang, vgl. lfd. Nr. 1.4)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

#### 3.3.2 Kaltlager

Gebäudeart:	massive Bauweise; eingeschossig; Flachdach (frisch saniert)
Baujahr:	Ca. 1985
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

### 3.3.3 Garage 2

Gebäudeart:	massive Garage; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	Ca. 1985
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof- und Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66903 Frohnhofen, Binderstraße 20 zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frohnhofen	582	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frohnhofen	0	2256	1.779 m <sup>2</sup>

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A Wohnhaus	Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden	784 m <sup>2</sup>
B Grünland	Grünland	995 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.779 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

#### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhaus“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **45,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.779 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 784 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>45,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	<b>29.11.2023</b>	x <b>1,08</b>	<b>E1</b>

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 48,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	<b>784</b>	x <b>0,99</b>	<b>E2</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>48,11 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>48,11 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	x 784 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 37.718,24 € <b>rd. 37.700,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023 insgesamt **37.700,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Aufgrund des Bodenrichtwertstichtages (01.01.2022) und der aktuellen Bodenpreisentwicklung der ist eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts in Höhe von 1,08 angezeigt.

##### E2

Die Größe des Bewertungsgrundstücks und des Richtwertgrundstücks weichen voneinander ab. Nach einer Untersuchung verschiedener Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz ist dieser Einfluss durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall beträgt der Umrechnungskoeffizient rund 0,99.

## 4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhaus“

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

##### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

##### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

##### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

##### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

##### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilienhaus	Schuppen, Lager
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	2.038,00 €/m <sup>2</sup> WF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		107,56 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	196,06 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	500,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	400.070,28 €	37.646,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 29.11.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	713.325,31 €	67.122,82 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	713.325,31 €	67.122,82 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre
• prozentual		68,75 %	58,33 %
• Faktor	x	0,3125	0,4167
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	222.914,16 €	27.970,08 €

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Garage 1	Garage 2
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	33,48 m <sup>2</sup>	27,73 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	0,00
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	16.237,80 €	13.449,05 €
<b>Baupreisindex (BPI) 29.11.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	28.952,00 €	23.979,66 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	28.952,00 €	23.979,66 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre
• prozentual		58,33 %	58,33 %
• Faktor	x	0,4167	0,4167
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	12.064,30 €	9.992,32 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>272.940,86 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>9.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>281.940,86 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>37.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>319.640,86 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,80</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhaus“</b>	=	<b>255.712,69 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>13.000,00 €</b>
<b>Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhaus“</b>	=	<b>242.712,69 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>243.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV21 durchgeführt. Dies entspricht dem Modell der Ableitung der Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	35,5 %	41,5 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus****Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.480,00	23,0	340,40
2	1.640,00	35,5	582,20
3	1.890,00	41,5	784,35
4	2.275,00	0,0	0,00
5	2.845,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.706,95 gewogener Standard = 2,3			

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.706,95 €/m<sup>2</sup> WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,050

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 1** = 1792,30 €/m<sup>2</sup> WFrd. 1.792,00 €/m<sup>2</sup> WF

**Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudeart: KG, EG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	2.070,00	23,0	476,10
2	2.300,00	35,5	816,50
3	2.640,00	41,5	1.095,60
4	3.190,00	0,0	0,00
5	3.990,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.388,20 gewogener Standard = 2,3			

Die NHK 2010 wurden von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche (WF) umbasiert. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 2.388,20 €/m<sup>2</sup> WF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 Im-  
 moWertV 21  
 • Zweifamilienhaus × 1,050

**NHK 2010 für den Gebäudeteil 2** = 2.507,61 €/m<sup>2</sup> WF  
 rd. 2.508,00 €/m<sup>2</sup> WF

**Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude**

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
		WF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.792,00	128,75	65,67	1.176,81
Gebäudeteil 2	2.508,00	67,31	34,33	861,00
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>2.038,00</b>

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Schuppen, Lager**

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Gebäude: Garage 1 und Garage 2

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Garage 2

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangüberdachung	
Besondere Einrichtungen	
Summe	500,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (hier 1,000) zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	
Gartenanlagen und Pflanzungen	
Hausanschlüsse	
Hof- und Wegebefestigung	
Summe	9.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Die GND beträgt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre und für Einzelgaragen 60 Jahre.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		5,5	0,0	

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1900 = 123$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 123 \text{ Jahre} = 0$  Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre} = 55$  Jahre). Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 55 \text{ Jahre} = 1968$ ).

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

zugrunde gelegt.

### Restnutzungsdauer der Nebengebäude:

Die Restnutzungsdauer der Nebengebäude wurde aufgrund der durchgeführten Modernisierungen und dem Anbau an das Zweifamilienhaus ebenfalls mit 25 Jahren angesetzt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell- Abschreibung linear [%] =  $(\text{GND}-\text{RND}) / \text{GND} \times 100$  bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV mit dem Verhältnis RND zu GND - zugrunde zu legen.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 berechnet.

Die bestimmenden Merkmale für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind:

- die Objektart (Zweifamilienhaus),
- das Marktsegment (Gemarkung Frohnhofen = 1), hier werden zusätzlich die Marktsegmente der umliegenden Gemeinden berücksichtigt
- der Wertermittlungstichtag (29.11.2023), unter Berücksichtigung der Marktentwicklung seit Veröffentlichung der Sachwertfaktoren
- das vorliegende Bodenwertniveau (45 €/m<sup>2</sup>),
- der vorläufige Sachwert
- die Anbauart (freistehend)

Mit den vorgenannten bestimmenden Merkmalen wurde ein Sachwertfaktor von 0,80 bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>	-1.000,00 €
• alte Feuchteschäden (Ursachen behoben)	
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>	-9.000,00 €
• Renovierung fertigstellen	
• Innentreppe und Geländer aufbereiten	
<b>Weitere Besonderheiten</b>	-3.000,00 €
• Entrümpelung der Gewölbekeller	
Summe	-13.000,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhaus“

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Räume OG links	67,30		6,50	437,45	5.249,40
		Räume OG rechts	66,65		6,50	433,23	5.198,76
		Räume EG rechts	62,11		6,50	403,72	4.844,64
Schuppen, Lager		Lager		1,00	80,00	80,00	960,00
Garage 2		Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Garage 1		Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			196,06	3,00		1.424,40	17.092,80

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>17.092,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>3.727,46 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.365,34 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,30 % von 37.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>1.244,10 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 12.121,24 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>16,845</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 204.182,29 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 37.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhaus“</b>	<b>= 241.882,29 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 241.882,29 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 13.000,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Wohnhaus“</b>	<b>= 228.882,29 €</b>
	<b>rd. 229.000,00 €</b>

## 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie wurden entsprechend dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wohnwertabhängig nach Wohnflächenverordnung durchgeführt. Die Wohnwertfaktoren orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15). bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen
- dem Preisspiegel des Immobilienverband Deutschland (IVD-Preisspiegel)
- aus plausibilisierten Angebotsmieten

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (z.B. Wohnungsgröße, Baujahr, Gebäudestandard) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Bewirtschaftungskosten entsprechend den Modellansätzen der ImmoWertV21 (Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) ermittelt. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten (Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen) und dem Mietausfallwagnis. Die Modellansätze werden entsprechend dem Verbraucherpreisindex an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Dies entspricht dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 344,00 €	688,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 45,00 €	90,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten	---	13,30 €/m <sup>2</sup>	2.607,60 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	341,86 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			3.727,46 €

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz von 3,3 % wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 ermittelt.

Die bestimmenden Merkmale für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes sind:

- die Objektart (Zweifamilienhaus),
- das Marktsegment (Gemarkung Frohnhofen =1), hier werden zusätzlich die Marktsegmente der umliegenden Gemeinden berücksichtigt
- der Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Marktentwicklung seit Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze
- das vorliegende Bodenwertniveau (45 €/m<sup>2</sup>),
- die Wohnfläche (rd. 196 m<sup>2</sup>)
- die Gesamtnutzungsdauer des Hauptgebäudes (80 Jahre)
- die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes (25 Jahre).

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>	-1.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• alte Feuchteschäden (Ursachen behoben)</li> </ul>	
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>	-9.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovierung fertigstellen</li> <li>• Innentreppe und Geländer aufbereiten</li> </ul>	
<b>Weitere Besonderheiten</b>	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrümpelung der Gewölbekeller</li> </ul>	
<b>Summe</b>	<b>-13.000,00 €</b>

#### 4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	29.11.2023
Entwicklungsstufe	=	Besondere landwirtschaftliche Fläche
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.779 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 995 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>0,70 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.11.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,70 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	6000	995	× 1,00	
Entwicklungsstufe	besondere landwirtschaftliche Fläche	besondere landwirtschaftliche Fläche	× 3,20	<b>E1</b>
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>2,24 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>2,24 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	995 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>2.228,80 €</b> <b>rd. 2.230,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023 insgesamt **2.230,00 €**.

#### 4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Besondere landwirtschaftliche Flächen (z. B. in Ortsnähe oder Prägung durch besondere Funktion) werden entsprechend einer Auswertung von umfangreichen Kauffällen in Rheinland-Pfalz zu einem höheren Bodenwert gehandelt als „normale“ landwirtschaftliche Flächen. Im Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz werden für die Anpassung von besonderen landwirtschaftlichen Flächen Faktoren abgeleitet und veröffentlicht. Im vorliegenden Fall liegt der Faktor bei rd. 3,20.

## 4.6.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B unbebaut, Garten“

### 4.6.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.6.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B unbebaut, Garten“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>2.230,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>1.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“</b>	=	<b>3.230,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“</b>	=	<b>3.230,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B Grünland“</b>	=	<b>3.230,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>3.230,00 €</b>

#### 4.6.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertes ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Es sind keine wertbeeinflussenden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

#### 4.7 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A Wohnhaus		229.000,00 €	243.000,00 €
B Grünland		3.230,00 €	3.230,00 €
Summe	-----	232.230,00 € = rd. 232.000,00 €	246.230,00 € = rd. 246.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **246.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **232.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 66903 Frohnhofen, Binderstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frohnhofen	582	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frohnhofen	0	2256

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2023 mit rd.

**246.000,00 €**

**in Worten: zweihundertsechsvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kusel, den 20. Dezember 2023



Sachverständiger  
(Zertifiziert von der Fachhochschule Kaiserslautern)  
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Christoffel

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Simon, Weyers; Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Komentar und Handbuch
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

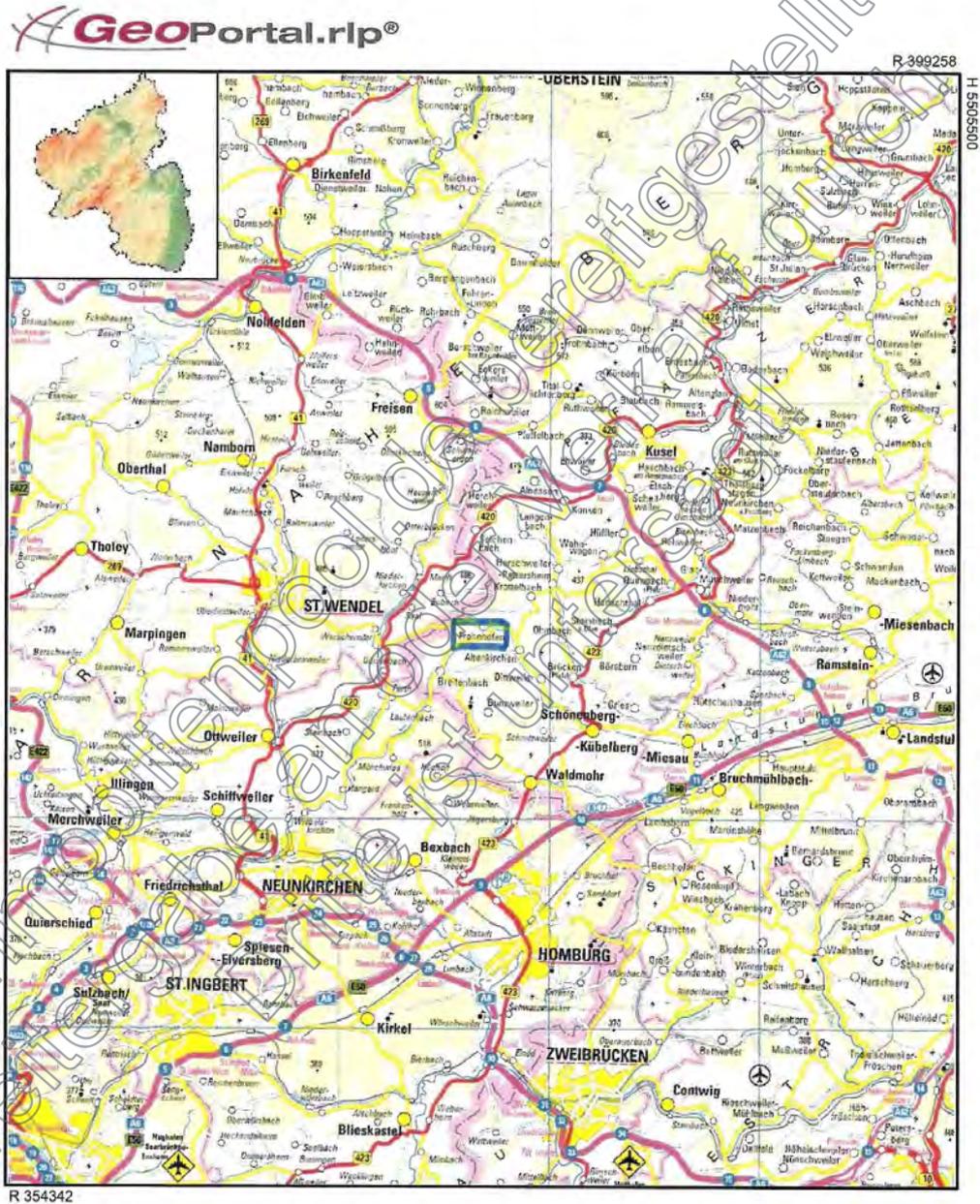
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250.000
- Anlage 2: Auszug aus der topographischen Karte im Maßstab ca. 1:25.000
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohnflächenberechnungen

# Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250.000

Seite 1 von 1



Datum: 7.11.2023

Maßstab: 1 : 250000

Notiz



Lizenz:

Datenlizenz Deutschland

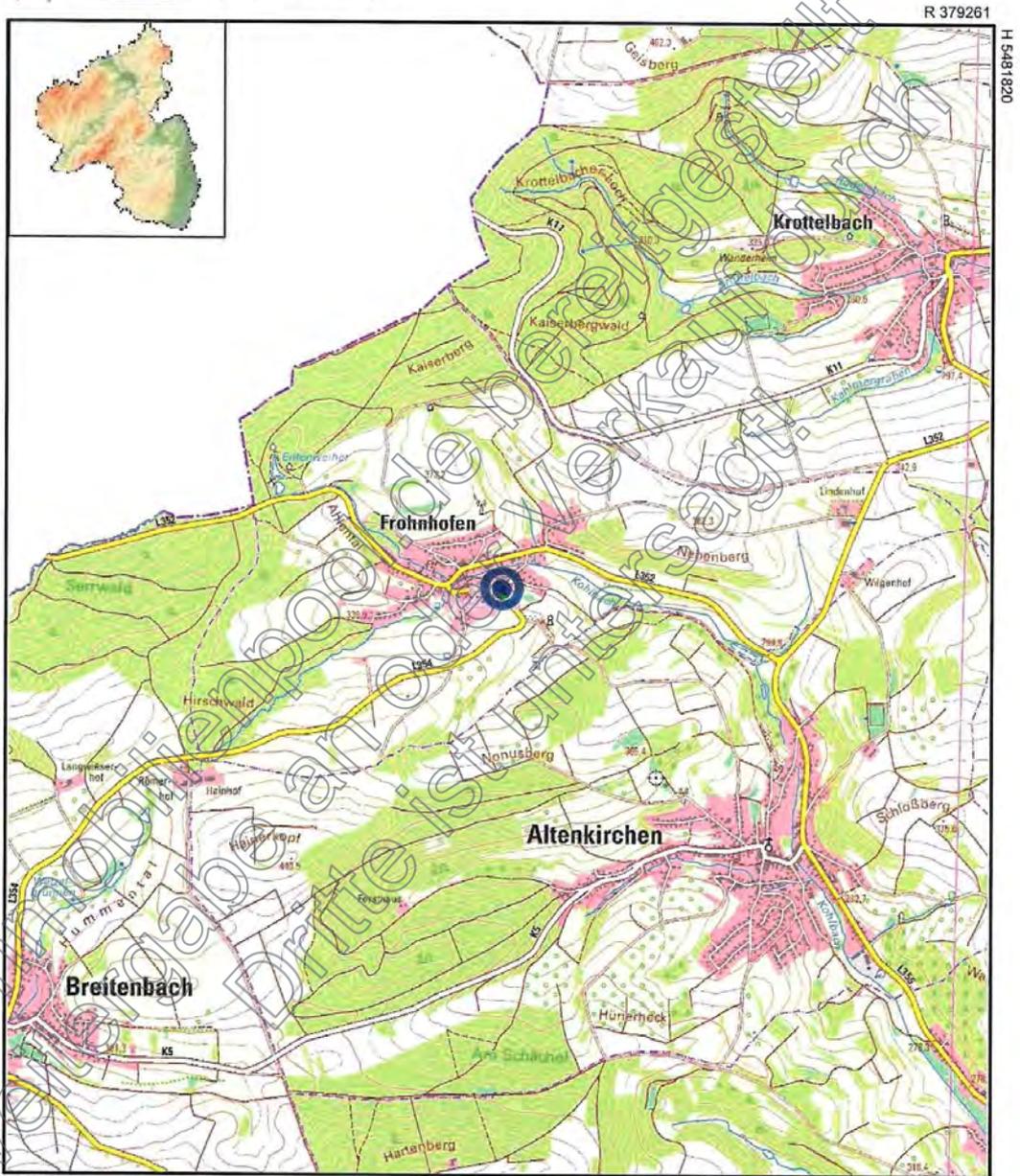
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Es gelten folgende Regelungen zu Gewährleistung und Haftung; URL: <http://www.lvermgeo.rlp/index.php?id=7198> – Version 2.0; URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



## Anlage 2: Auszug aus der topographischen Karte im Maßstab ca. 1:25.000

Seite 1 von 1

GeoPortal.rlp®



Datum: 7.11.2023

Maßstab: 1 : 25000

Notiz

Lizenz:

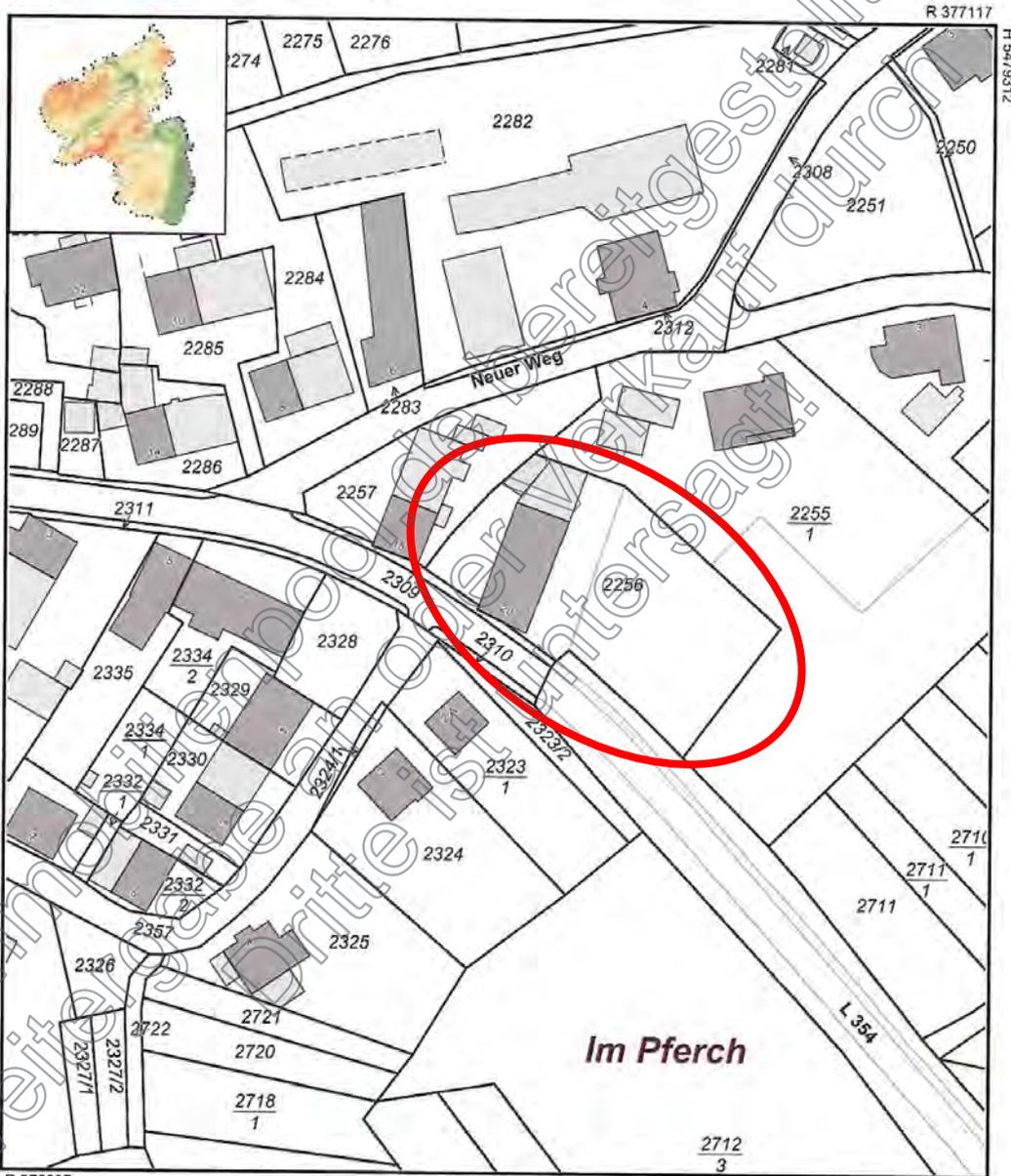
**Datenlizenz Deutschland**

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Es gelten folgende Regelungen zu Gewährleistung und Haftung; URL: <http://www.lvermgeo.rlp/index.php?id=7198> - Version 2.0; URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



### Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Datum: 7.11.2023

Maßstab: 1 : 1000

Notiz



Lizenz:

Datenlizenz Deutschland

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Es gelten folgende Regelungen zu Gewährleistung und Haftung; URL: <http://www.lvermgeo.rlp/index.php?id=7198> – Version 2.0; URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 2



Vorderansicht des Bewertungsobjekts



Rückansicht des Bewertungsobjekts

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 2



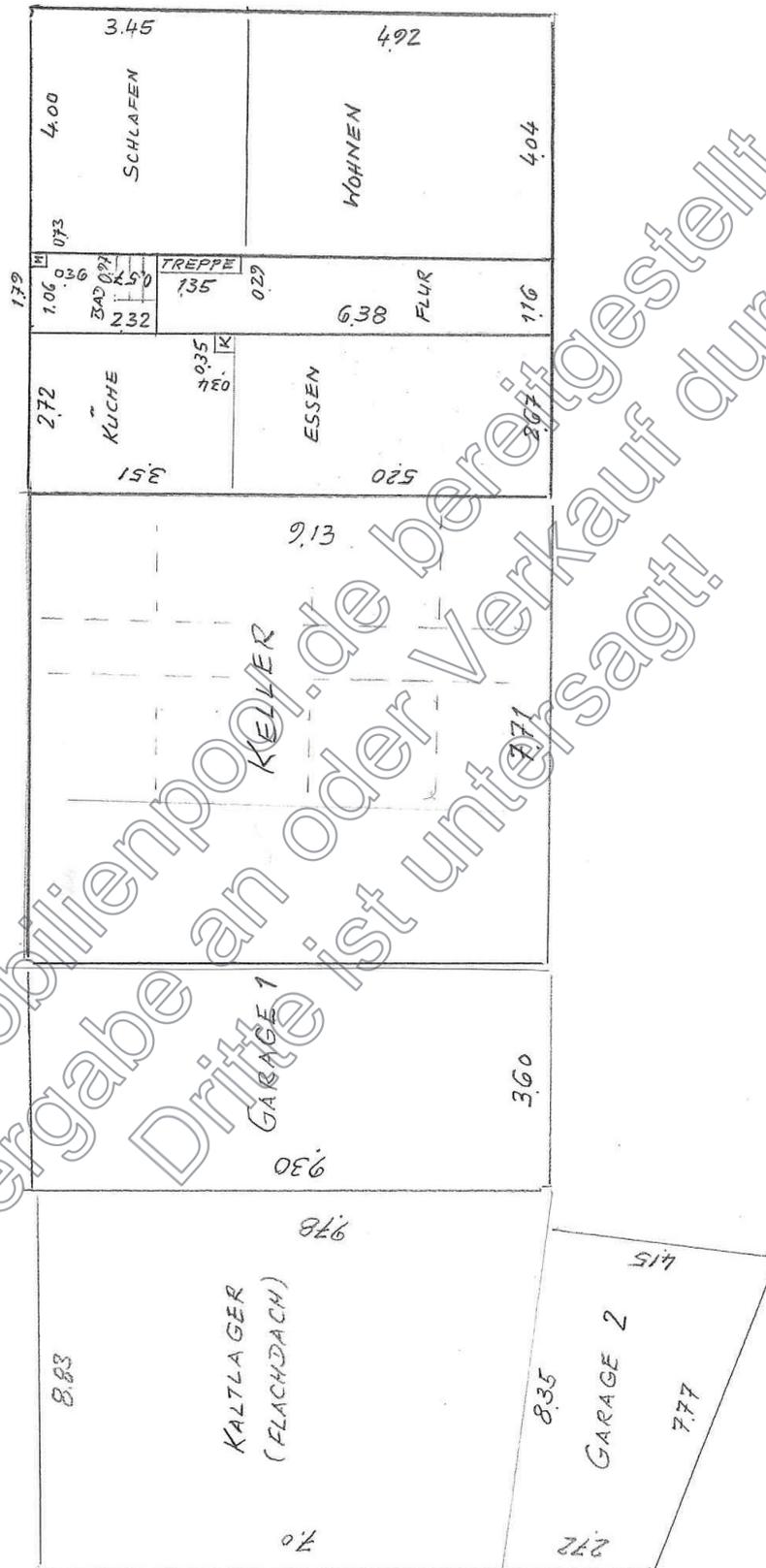
Rückwärtiger Grundstücksbereich, Bewertungsteilbereich B



Rückwärtiger Grundstücksbereich, Bewertungsteilbereich B

### Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

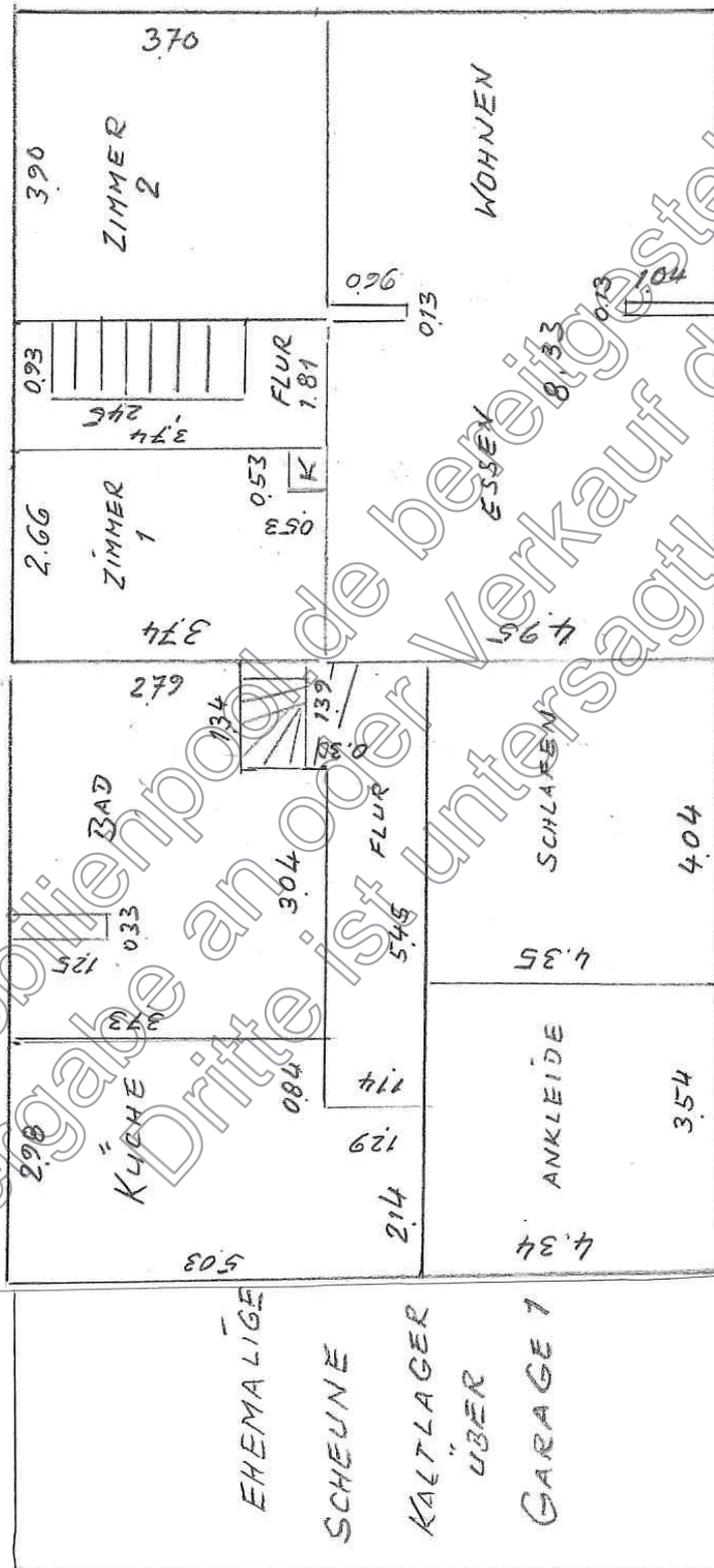
Seite 1 von 2



Grundriss EG

### Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2



Grundriss OG

## Anlage 7: Wohnflächenberechnungen

### 7 Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Zweifamilienhaus, Binderstraße 20, 66903 Frohnhofen

**Mieteinheit:** Räume OG links

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (29.11.2023)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV
- nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Bad	1	2	1,00	2,790	0,000	1,340	0,000	3,74	1,00	3,74	14,67	
2	Bad	1	Mauer	1,00	1,250	0,000	0,330	0,000	0,41	1,00	-0,41	14,67	
3	Bad	1	1	1,00	3,730	0,000	3,040	0,000	11,34	1,00	11,34	14,67	
4	Küche	2	2	1,00	2,140	0,000	1,290	0,000	2,76	1,00	2,76	13,91	
5	Küche	2	1	1,00	3,740	0,000	2,980	0,000	11,15	1,00	11,15	13,91	
6	Ankleide	3	+	1,00	3,540	0,000	4,340	0,000	15,36	1,00	15,36	15,36	
7	Schlafen	4	+	1,00	4,040	0,000	4,350	0,000	17,57	1,00	17,57	17,57	
8	Flur	5	Treppe	1,00	1,390	0,000	0,300	0,000	0,42	1,00	-0,42	5,79	
9	Flur	5	+	1,00	5,450	0,000	1,140	0,000	6,21	1,00	6,21	5,79	
											<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>67,30</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
											<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>196,06</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## 8 Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Zweifamilienhaus, Binderstraße:20, 66903 Frohnhofen

**Mieteinheit:** Räume OG rechts

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (29.11.2023)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor/ Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Essen/Wohnen	1	-	Raumteiler	1,00	2,000	0,000	-0,130	0,000	0,26	1,00	-0,26	40,97	
2	Essen/Wohnen	1	+		1,00	8,330	0,000	4,950	0,000	41,23	1,00	41,23	40,97	
3	Zimmer 2	2	+		1,00	3,900	0,000	3,700	0,000	14,43	1,00	14,43	14,43	
4	Zimmer 1	3	-	Kamin	1,00	0,530	0,000	0,530	0,000	0,28	0,70	-0,20	6,76	
5	Zimmer 1	3	+		1,00	3,740	0,000	2,660	0,000	9,95	0,70	6,96	6,76	W05
6	Flur	4	-	Treppe	1,00	2,450	0,000	0,930	0,000	2,28	1,00	-2,28	4,49	
7	Flur	4	+		1,00	3,740	0,000	1,810	0,000	6,77	1,00	6,77	4,49	
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>66,65</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
												<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>196,06</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### 8.1.1 Erläuterung

**W05** Durchgangszimmer zu den Räumen OG links

## 9 Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Zweifamilienhaus, Binderstraße:20, 66903 Frohnhofen

**Mieteinheit:** Räume EG rechts

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (29.11.2023)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFIV  
 nach II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor/ Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Essen	1	+		1,00	5,200	0,000	2,670	0,000	13,88	1,00	13,88	13,88	
2	Küche	2	-	Kamin	1,00	0,350	0,000	0,340	0,000	0,12	0,80	-0,10	7,54	W02
3	Küche	2	+		1,00	3,510	0,000	2,720	0,000	9,55	0,80	7,64	7,54	
4	Bad	3	+	2 Versprung	1,00	1,060	0,000	0,360	0,000	0,38	1,00	0,38	3,98	
5	Bad	3	-	Treppe	1,00	0,970	0,000	0,570	0,000	0,55	1,00	-0,55	3,98	
6	Bad	3	+	1	1,00	2,320	0,000	1,790	0,000	4,15	1,00	4,15	3,98	
7	Schlafen	4	+		1,00	4,000	0,000	3,450	0,000	13,80	1,00	13,80	13,80	
8	Wohnen	5	+		1,00	4,920	0,000	4,040	0,000	19,88	0,80	15,90	15,90	W08
9	Flur	6	-	Treppe	1,00	1,350	0,000	0,290	0,000	0,39	1,00	-0,39	7,01	
10	Flur	6	+		1,00	6,380	0,000	1,160	0,000	7,40	1,00	7,40	7,01	
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>62,11</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
												<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>196,06</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### 9.1.1 Erläuterung

<b>W02</b>	Durchgangsraum zum Bad
<b>W08</b>	Durchgangsraum zum Schlafzimmer

## 10 Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

**Gebäude:** Schuppen, Lager, Binderstraße 20, 66903 Frohnhofen

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	OG (über Garage 1)	+	1,00	9,300	3,600	a		33,48		
2	EG	+	1,90	8,399	8,830	a		74,08		
<b>Summe</b>								<b>107,56</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>								<b>107,56</b>		<b>m<sup>2</sup></b>

**Gebäude:** Garage 1, Binderstraße 20, 66903 Frohnhofen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	EG	+	1,00	9,300	3,600	a		33,48		
<b>Summe</b>								<b>33,48</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>								<b>33,48</b>		<b>m<sup>2</sup></b>

**Gebäude:** Garage 2, Binderstraße 20, 66903 Frohnhofen

lfid. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	EG	+	1,00	8,060	3,440	a		27,73		
<b>Summe</b>								<b>27,73</b>		<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt</b>								<b>27,73</b>		<b>m<sup>2</sup></b>