

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!**



Dipl.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Rockenhausen

Kreuznacher Straße 37

**67806 Rockenhausen**

## Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

**1 K 34 / 24**

über den unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 ZVG (i.S.d. § 194 BauGB)

für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
**in 67294 Morschheim, Donnersbergstraße 40**



Der unbelastete **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 18.09.2024 ermittelt mit  
**rd. 200.000 €.**

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                | <b>Seite</b> |
|------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Zusammenfassung .....</b>                                    | <b>4</b>     |
| 1.1        | Kurzbeschreibung des Objektes.....                              | 4            |
| 1.2        | Tabellarische Übersicht .....                                   | 4            |
| <b>2</b>   | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                  | <b>5</b>     |
| 2.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                               | 5            |
| 2.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....                    | 5            |
| 2.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....            | 5            |
| 2.4        | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....   | 6            |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                        | <b>7</b>     |
| 3.1        | Lage .....                                                      | 7            |
| 3.1.1      | Großräumige Lage .....                                          | 7            |
| 3.1.2      | Kleinräumige Lage.....                                          | 7            |
| 3.2        | Gestalt und Form.....                                           | 7            |
| 3.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                | 8            |
| 3.4        | Privatrechtliche Situation .....                                | 8            |
| 3.5        | Öffentlich-rechtliche Situation.....                            | 9            |
| 3.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz.....                                | 9            |
| 3.5.2      | Bauplanungsrecht.....                                           | 9            |
| 3.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                           | 9            |
| 3.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....                | 10           |
| 3.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                  | 10           |
| 3.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                | 10           |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>          | <b>11</b>    |
| 4.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                     | 11           |
| 4.2        | Einfamilienhaus.....                                            | 11           |
| 4.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....                       | 11           |
| 4.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....                          | 12           |
| 4.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 12           |
| 4.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                  | 12           |
| 4.2.5      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                       | 13           |
| 4.2.5.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....               | 13           |
| 4.2.5.2    | Einfamilienhaus.....                                            | 13           |
| 4.2.6      | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....  | 14           |
| 4.3        | Nebengebäude.....                                               | 14           |
| 4.4        | Außenanlagen.....                                               | 14           |
| <b>5</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                       | <b>15</b>    |
| 5.1        | Grundstücksdaten .....                                          | 15           |
| 5.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                             | 15           |
| 5.3        | Bodenwertermittlung.....                                        | 16           |
| 5.3.1      | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                  | 17           |
| 5.4        | Sachwertermittlung.....                                         | 18           |

|           |                                                                                                                                                                                                                                |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.4.1     | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....                                                                                                                                                                | 18        |
| 5.4.2     | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....                                                                                                                                                         | 18        |
| 5.4.3     | Sachwertberechnung.....                                                                                                                                                                                                        | 21        |
| 5.4.4     | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                                                                                                                                                                       | 22        |
| 5.5       | Ertragswertermittlung .....                                                                                                                                                                                                    | 27        |
| 5.5.1     | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....                                                                                                                                                             | 27        |
| 5.5.2     | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....                                                                                                                                                     | 27        |
| 5.5.3     | Ertragswertberechnung.....                                                                                                                                                                                                     | 29        |
| 5.5.4     | Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....                                                                                                                                                                                     | 30        |
| <b>6</b>  | <b>Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs - Lasten &amp; Beschränkungen.....</b>                                                                                                                                          | <b>32</b> |
| 6.1       | Wohnrecht.....                                                                                                                                                                                                                 | 32        |
| 6.1.1     | Beschreibung zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.....                                                                                                                                                                  | 32        |
| 6.1.2     | Auszug aus dem Notarvertrag.....                                                                                                                                                                                               | 33        |
| 6.1.3     | Wert des Wohnrechts.....                                                                                                                                                                                                       | 34        |
| 6.2       | Auflassungsvormerkung (Bedingt, Befristet).....                                                                                                                                                                                | 35        |
| 6.3       | beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, eine Grundstücksteilfläche als öffentliche Straße- bzw. Bürgersteigfläche zu halten, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern und auszubauen) für Ortsgemeinde Morschheim ..... | 35        |
| <b>7</b>  | <b>Verkehrswert .....</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>36</b> |
| <b>8</b>  | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>                                                                                                                                                                | <b>38</b> |
| 8.1       | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                                                                                                                                                                               | 38        |
| 8.2       | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....                                                                                                                                                                          | 38        |
| 8.3       | Verwendete fachspezifische Software .....                                                                                                                                                                                      | 38        |
| <b>9</b>  | <b>Bilder.....</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>39</b> |
| <b>10</b> | <b>Liegenschaftskarte.....</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>40</b> |

# 1 Zusammenfassung

## 1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit zweigeschossigem Anbau.

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Es befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand.

Es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen, sowie dass ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf besteht.

Das Gebäude hat augenscheinlich weiße isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrollläden.

Ob in der Faserzementverkleidung der Giebelseite des Anbaus Asbest enthalten ist, ist nicht bekannt.

### Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs - Lasten & Beschränkungen:

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)  
Der **Wert des Wohnrechts** für die Berechtigte beträgt **rd. 17.000 €**.
- Auflassungsvormerkung (Bedingt, Befristet)  
Der **Wert der Auflassungsvormerkung** beträgt **0 €**
- Grundstücksteilfläche als öffentliche Straße- bzw. Bürgersteigfläche zu halten, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern und auszubauen) für Ortsgemeinde Morschheim  
Der Wert der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Recht, eine Grundstücksteilfläche als öffentliche Straße- bzw. Bürgersteigfläche zu halten, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern und auszubauen) für Ortsgemeinde Morschheim beträgt **rd. 1.114 €**

## 1.2 Tabellarische Übersicht

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baujahr:                         | um 1900 – 1920; Schätzung aufgrund der Bauweise und der umliegenden Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Nutzung/Mieter:                  | Voraussichtlich vom Schuldner und seiner Mutter bewohnt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mängel und Schäden               | Risse in der Fassade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stichtag der Wertermittlung      | 18.09.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grundstücksfläche:               | 649 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bodenrichtwert:                  | 125 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2024)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bodenwert                        | 80.300 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wohnfläche:                      | rd. 154 m <sup>2</sup> (geschätzt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bruttogrundfläche:               | rd. 348 m <sup>2</sup> (inklusive Anbau)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Gesamtnutzungsdauer (GND)        | 80 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Restnutzungsdauer (RND)          | 20 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ertragswert                      | rd. 199.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Sachwert                         | rd. 197.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Verkehrswert                     | rd. 200.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rechte und Belastungen           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)</li> <li>- Auflassungsvormerkung (Bedingt, Befristet)</li> <li>- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, eine Grundstücksteilfläche als öffentliche Straße- bzw. Bürgersteigfläche zu halten, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern und auszubauen) für Ortsgemeinde Morschheim</li> </ul> |
| bes. wertbeeinflussende Umstände | Keine bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus                     |
| Objektadresse:             | Donnersbergstraße 40<br>67294 Morschheim                         |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Morschheim, Blatt 739, lfd. Nr. 1                  |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Morschheim, Flurstück 185/1, Fläche 649 m <sup>2</sup> |

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber:        | Amtsgericht Rockenhausen<br>Auftrag vom 16.07.2024 (Datum des Auftrags Schreibens) |
| Eigentümer:          | Schuldner                                                                          |
| Sonstige Beteiligte: | Gläubiger                                                                          |

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                |                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zur Vorbereitung des Versteigerungstermin ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.         |
| Wertermittlungsstichtag:       | 18.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)                                                                         |
| Qualitätsstichtag:             | 18.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag                                                             |
| Tag der Ortsbesichtigung:      | 18.09.2024                                                                                                    |
| Umfang der Besichtigung etc.:  | Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt.<br>Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. |

#### Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Das Objekt wird auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes erstellt.

|                                                         |                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teilnehmer am Ortstermin:                               | die Sachverständige                                                                                                                 |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: |

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche auf Grundlage der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft zur Beitrags- und Abgabensituation
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum bauplanungsrecht und zur abgabenrechtlichen Situation

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es konnte nur eine Außenbesichtigung des Objektes erfolgen.

Grundrisse und Schnitte des Gebäudes lagen nicht vor und konnten auch nicht beschafft werden. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohnfläche erfolgt daher auf Grundlage der Außenmaße.

Die Ausstattung des Gebäudes wurde auf Basis des äußeren Eindrucks angenommen.

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                            | Rheinland-Pfalz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kreis:                                 | Donnersbergkreis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Morschheim (ca. 790 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Kirchheimbolanden (ca. 6 km entfernt)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Mainz (ca. 42 km entfernt)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 271 (ca. 10 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A63 (ca. 5 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Kirchheimbolanden (ca. 5 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Frankfurt / Main (ca. 66 km entfernt) |

demografische Struktur

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                               |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| innerörtliche Lage:                                           | Ortsrand; die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 500m<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie die Verbandsgemeindeverwaltung sind im ca. 6 km entfernten Kirchheimbolanden vorhanden |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend aufgelockerte, ein- bis zwei-geschossige Bauweise                                                                                                      |
| Beeinträchtigungen:                                           | keine                                                                                                                                                                                                     |
| Topografie:                                                   | nahezu eben                                                                                                                                                                                               |

#### 3.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 12 m;<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 66 m;<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 649,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                    | Wohnstraße;<br>Straße mit mäßigem Verkehr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Straßenausbau:                                                 | voll ausgebaut;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden;<br>Parkmöglichkeiten auf der Straße vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen<br>und Abwasserbeseitigung: | welche weiteren Anschlüsse vorhanden sind, war nicht ersichtlich<br>(nur Außenbesichtigung)<br>es wird angenommen, dass elektrischer Strom, Gasanschluss, Wasser aus öffentlicher Versorgung und ein Kanalanschluss vorhanden sind                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grenzverhältnisse,<br>nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Baugrund, Grundwasser<br>(soweit augenscheinlich ersichtlich): | Annahme aufgrund Außenbesichtigung; gewachsener, normal tragfähiger Baugrund<br>es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informationen vor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Altlasten:                                                     | Das Grundstück ist nach Auskunft der SGD-Süd im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKjAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Grundstückes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird von dem SGD-Süd insoweit keine Haftung übernommen |
| Anmerkung:                                                     | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 3.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2024 vor.<br>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"><li>- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)</li><li>- Auflassungsvormerkung (Bedingt, Befristet)</li><li>- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, eine Grundstücksteilfläche als öffentliche Straße- bzw. Bürgersteigfläche zu halten, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern und auszubauen) für Ortsgemeinde Morschheim</li></ul> |
| Anmerkung:                            | Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.                                                                                                                                                                                                                       |
| Herrschervermerke:                    | nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.  
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: In der Liegenschaftskarte waren keine Baulasten eingetragen.  
Eine Einsicht in das Baulastenkataster wurde auf Grund dessen nicht vorgenommen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach dem "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler" des Land Rheinland-Pfalz nicht.

#### 3.5.2 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 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

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

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden.  
Es konnte keine Bauakte bei der zuständigen Behörde beschafft werden.  
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher 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.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragspflichtig.

Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben **fallen noch an: Ausbaubeitrag i.S.d. KAG.**

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich bzw. schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Das Objekt ist augenscheinlich von dem Schuldner und seiner Mutter bewohnt. (Außenbesichtigung)

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 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 so weit 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;<br>eingeschossig;<br>unterkellert;<br>mit zweigeschossigem Anbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Baujahr:                   | um 1900 – 1920; Schätzung aufgrund der Bauweise und der umliegenden Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Modernisierung:            | keine weiteren Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren ersichtlich (Außenbesichtigung)<br>es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Modernisierungen durchgeführt wurden                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Flächen und Rauminhalte    | Die Wohnfläche beträgt schätzungsweise rd. 154 m <sup>2</sup> ;<br>die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 297 m <sup>2</sup> und wurde auf Grundlage der Liegenschaftskarte ermittelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Energieeffizienz:          | Energieausweis liegt nicht vor.<br>Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Barrierefreiheit:          | Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung:<br>Das Gebäude ist nicht barrierefrei.<br>Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Außenansicht:              | insgesamt verputzt und gestrichen;<br>Giebelseite des Anbaus zur Straße Verblendung, Faserzementplatten;<br>Sockel gefliest                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nicht ersichtlich, es konnte nur eine Außenbesichtigung erfolgen.

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

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Annahme aufgrund Aussenbesichtigung:<br>Massivbau<br>Auf Grund des geschätzten Baujahres um ca. 1900-1920 wird Bruchsteinmauerwerk (Sandstein) und ggf. Fachwerk angenommen.                                                                       |
| Fundamente:            | nicht ersichtlich                                                                                                                                                                                                                                  |
| Keller:                | Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung:<br>Mauerwerk (Bruchsteinmauerwerk, dem Baujahr entsprechend)<br>teilunterkellert                                                                                                                    |
| Umfassungswände:       | Auf Grund des Baujahres wird Bruchsteinmauerwerk (Sandstein) und ggf. Fachwerk angenommen.<br>Gegebenenfalls anderes Mauerwerk aus Umbaujahren                                                                                                     |
| Innenwände:            | Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung:<br>Mauerwerk und / oder Fachwerkwände dem Baujahr entsprechend, ggf. Leichtbauweise durch Umbaumaßnahmen.                                                                                           |
| Geschossdecken:        | Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung:<br>voraussichtlich Kappendecke zwischen KG / EG und Holzbalkendecken zwischen EG/DG (EG/OG) und DG/Spitzboden dem Baujahr entsprechend                                                              |
| Treppen:               | nicht ersichtlich, es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden<br>Annahme: einfache Ausstattung dem Baujahr entsprechend                                                                                                                         |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt                                                                                                                                                                              |
| Dach:                  | Annahme aufgrund fehlender Innenbesichtigung:<br><u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach<br><u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><u>Dacheindeckung:</u><br>Dachstein (Beton)<br><br>Dämmung <b>nicht</b> dem heutigen Standard entsprechend |

## 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte:<br>zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte:<br>Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |
| Elektroinstallation:    | Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte:<br>es wird von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen                |

|                       |                                                                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung:              | Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte:<br>es wird von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen |
| Lüftung:              | Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung:<br>keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)        |
| Warmwasserversorgung: | Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte:<br>Es wird von einer dezentralen Ausstattung ausgegangen.       |

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Innenausstattung beruht somit auf Annahmen auf Grund der äußeren Erscheinung.

##### 4.2.5.2 Einfamilienhaus

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:                          | nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden<br>es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen                                                                                                                                                                    |
| Wandbekleidungen:                     | nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden<br>es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen                                                                                                                                                                    |
| Deckenbekleidungen:                   | nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden<br>es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen                                                                                                                                                                    |
| Fenster:                              | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; schätzungsweise Baujahr um 1990<br>Rollläden aus Kunststoff                                                                                                                                                                                            |
| Türen:                                | nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden<br>es wird eine einfache Ausstattung angenommen                                                                                                                                                                                 |
| sanitäre Installation:                | nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden<br>es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen                                                                                                                                                                    |
| besondere Einrichtungen:              | nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden<br>es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind                                                                                                                                                       |
| Küchenausstattung:                    | nicht in der Wertermittlung enthalten                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten | Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird angenommen, dass im Inneren keine wesentlichen Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten vorhanden sind.<br><br>Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. |
| Grundrissgestaltung:                  | nicht ersichtlich, das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden<br>Annahme: für das Baujahr zeittypisch                                                                                                                                                                                        |

|                                  |                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine erkennbar, das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden<br>es wird angenommen, dass keine vorhanden sind |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:                   | Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung:<br>keine                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| besondere Einrichtungen:              | nicht ersichtlich, es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden<br>es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind.                                                                                                                                                                                 |
| Besonnung und Belichtung:             | Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung:<br>ausreichend, dem Baujahr entsprechend                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten | Risse in der Fassade<br><br>Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.                                                                                                                                                  |
| wirtschaftliche Wertminderungen:      | das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden<br>es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind                                                                                                                                                                                                                  |
| Allgemeinbeurteilung:                 | Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.<br>Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Das Bewertungsobjekt befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand. Es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen, sowie dass ein Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf besteht. |

#### 4.3 Nebengebäude

keine ersichtlich

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Zapfstellen

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67294 Morschheim, Donnersbergstraße 40 zum Wertermittlungstichtag 18.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|            |       |           |                    |
|------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch  | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Morschheim | 739   | 1         |                    |
| Gemarkung  | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Morschheim | -/-   | 185/1     | 649 m <sup>2</sup> |

### 5.2 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 Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Sowohl bei der 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.

### 5.3 Bodenwertermittlung

|                             | Bodenrichtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück    |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Bodenrichtwert              | 125 €/m <sup>2</sup>     | wird ermittelt          |
| Wertermittlungsstichtag     | 01.01.2024               | 18.09.2024              |
| Entwicklungsstufe           | baureifes Land           | baureifes Land          |
| Art der baulichen Nutzung   | MD (Dorfgebiet)          | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | frei                     | frei                    |
| Anzahl der Vollgeschosse    | II                       | II                      |
| Bauweise                    | offen                    | offen                   |
| Grundstücksfläche (f)       | 600 m <sup>2</sup>       | 649 m <sup>2</sup>      |
| Grundstückstiefe            |                          |                         |

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                           | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                    |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 125,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 18.09.2024           | × 1,00           |             |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                 |                         |                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|---------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung                                                           | MD (Dorfgebiet) | M (gemischte Baufläche) | × 1,00                    |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                 |                         | = 125,00 €/m <sup>2</sup> |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )                                                            | 600             | 649                     | × 0,99                    | 1) |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land  | baureifes Land          | × 1,00                    |    |
| Vollgeschosse                                                                       | II              | II                      | × 1,00                    |    |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                 |                         | = 123,75 €/m <sup>2</sup> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                                         | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 123,75 €/m <sup>2</sup>               |             |
| Fläche                                                     | × 649 m <sup>2</sup>                    |             |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 80.313,75 €<br><u>rd. 80.300,00 €</u> |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 insgesamt **80.300,00 €**.

### 5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1)

"Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Die nachfolgend empfohlenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigen die komplette Auswirkung des objektspezifischen Grundstücksmerkmals „Größe“, denn die wertrelevante Geschossfläche war bei allen Vergleichsgrundstücken annähernd gleich groß, so dass ihr Einfluss in konstanter Höhe auf den Bodenwert aller Vergleichsgrundstücke wirkte." Auszugs aus dem LGM 2021, Seite 164

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (Tabelle 4.5-12).

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

|                  | Fläche | Koeffizient |
|------------------|--------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 649,00 | 0,98        |
| Vergleichsobjekt | 600,00 | 0,99        |

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,99$

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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).

### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) 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. Mehrwertsteuer.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau, Durchführung, 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 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die 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 Kosten-schätzung angesetzt sind.

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

### 5.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung                                                           |   | Einfamilienhaus             | Anbau                       |
|------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | = | 743,00 €/m <sup>2</sup> BGF | 544,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                      |   |                             |                             |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                   | x | 297,00 m <sup>2</sup>       | 51,00 m <sup>2</sup>        |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | + | 0,00 €                      | 0,00 €                      |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 220.671,00 €                | 27.744,00 €                 |
| Baupreisindex (BPI) 18.09.2024 (2010 = 100)                                  | x | 182,7/100                   | 182,7/100                   |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | = | 403.165,92 €                | 50.688,29 €                 |
| Regionalfaktor                                                               | x | 1,000                       | 1,000                       |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | = | 403.165,92 €                | 50.688,29 €                 |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                   |   |                             |                             |
| • Modell                                                                     |   | linear                      | linear                      |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                  |   | 80 Jahre                    | 60 Jahre                    |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                    |   | 20 Jahre                    | 20 Jahre                    |
| • prozentual                                                                 |   | 75,00 %                     | 66,67 %                     |
| • Faktor                                                                     | x | 0,25                        | 0,3333                      |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | = | 100.791,48 €                | 16.894,41 €                 |

|                                                                              |            |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |            | <b>117.685,89 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +          | <b>4.707,44 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =          | <b>122.393,33 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +          | <b>80.300,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | =          | <b>202.693,33 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | x          | <b>0,97</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | +          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =          | <b>196.612,53 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>Sachwert</b>                                                              | =          | <b>196.612,53 €</b> |
|                                                                              | <b>rd.</b> | <b>197.000,00 €</b> |

#### 5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### 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.

##### Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das Bewertungsobjekt.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind, zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.“

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.“

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil [%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|-------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                   | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %            |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %            |                | 1,0    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %            |                | 1,0    |        |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %            |                | 1,0    |        |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %            |                | 1,0    |        |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %             |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %             |                | 1,0    |        |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %             |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %             | 0,1            |        | 0,9    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %           | 0,6 %          | 82,5 % | 16,9 % | 0,0 % | 0,0 % |

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                |                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände                     |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach                           |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)                                                       |
| Fenster und Außentüren         |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)                                                                      |
| Innenwände und -türen          |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen               |
| Deckenkonstruktion und Treppen |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung                                                          |
| Fußböden                       |                                                                                                                                                                  |
| Standardstufe 2                | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung                                                                                         |
| Standardstufe 3                | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten                                                              |
| Sanitäreinrichtungen           |                                                                                                                                                                  |

|                                 |                                                                                                                             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest                                    |
| Heizung                         |                                                                                                                             |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel                                   |
| Sonstige technische Ausstattung |                                                                                                                             |
| Standardstufe 1                 | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen     |

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

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                                                   | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestandar-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1                                                               | 655,00                                            | 0,6                                            | 3,93                                                   |
| 2                                                               | 725,00                                            | 82,5                                           | 598,13                                                 |
| 3                                                               | 835,00                                            | 16,9                                           | 141,11                                                 |
| 4                                                               | 1.005,00                                          | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| 5                                                               | 1.260,00                                          | 0,0                                            | 0,00                                                   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010<br>gewogener Standard = 2,2 |                                                   |                                                | = 743,17                                               |

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 743,17 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 743,00 €/m<sup>2</sup> BGF

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil   | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |       |       |        |        |
|-----------|----------------------|----------------|-------|-------|--------|--------|
|           |                      | 1              | 2     | 3     | 4      | 5      |
| Sonstiges | 100,0 %              |                |       |       | 0,8    | 0,2    |
| insgesamt | 100,0 %              | 0,0 %          | 0,0 % | 0,0 % | 80,0 % | 20,0 % |

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                 |                                                                                                                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sonstiges       |                                                                                                                                                      |
| Standardstufe 4 | Garagen in Massivbauweise                                                                                                                            |
| Standardstufe 5 | individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Anbau**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                                                   | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestandar-<br>danteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/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                                            | 80,0                                           | 388,00                                                 |
| 5                                                               | 780,00                                            | 20,0                                           | 156,00                                                 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010<br>gewogener Standard = 4,2 |                                                   |                                                | = 544,00                                               |

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 544,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 544,00 €/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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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 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 hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen                                                                           | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte<br>insg. (117.685,89 €) | 4.707,44 €                       |
| Summe                                                                                  | 4.707,44 €                       |

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### 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 Instandhaltungssaus 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 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1920 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 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|
|                                                                   |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                  | 0,5                        | 0,0                       |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                  | 1,0                        | 0,0                       |
| Modernisierung von Bädern                                         | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                  | 0,5                        | 0,0                       |
| Summe                                                             |                    | 3,5                        | 0,0                       |

Ausgehend von den 3,5 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 ( $2024 - 1920 = 104$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 104 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- 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 20 Jahren.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGMB 2023) bestimmt und von der Sachverständigen an die örtliche Lage und Gegebenheiten angepasst.

Der Sachwertfaktor wurde mit der im Landesgrundstücksmarktbericht für die Objektart dargestellte Berechnungsfunktion berechnet.

$SWF = a \times BWNb \times vSWc \times ed \times \text{Wertermittlungsstichtag (Segmente 1-5)}$

Die Anpassung des Oberen Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2023 wurde mit 0,11 berücksichtigt. Die Anpassung vom 01.01.2023 auf den Stichtag wird mit dem Häuserpreisindex des statistischen Bundesamts vorgenommen.

Die Anpassung beträgt  $= 0,11 + 0,21 = - 0,32$

Der ermittelte Wert und die im Grundstücksmarktbericht dargestellt Standartabweichung wurden betrachtet. Danach liegt der Sachwertfaktor zwischen 1,15 und 1,43 im Mittel bei 1,29.

Es wird der Mittelwert angesetzt  $1,29 - 0,32 = 0,97$

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge 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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

## 5.5 Ertragswertermittlung

### 5.5.1 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 (objekt-spezifisch 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 Grundstücksertrages dar.

### 5.5.2 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 Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem 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 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.

### **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 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.

### 5.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete    |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus    |             |              | 154,00                      |                   | 6,25                                     | 962,50           | 11.550,00       |
| Anbau              |             |              |                             | 1,00              | 30,00                                    | 30,00            | 360,00          |
| Summe              |             |              | 154,00                      | 1,00              |                                          | 992,50           | 11.910,00       |

|                                                                                                                                                               |            |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                    |            | <b>11.910,00 €</b>  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                         | –          | <b>2.864,40 €</b>   |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                                  | =          | <b>9.045,60 €</b>   |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br><b>2,10 %</b> von <b>80.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                                | –          | <b>1.686,30 €</b>   |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                                  | =          | <b>7.359,30 €</b>   |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = <b>2,10 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>20</b> Jahren Restnutzungsdauer | ×          | <b>16,195</b>       |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                            | =          | <b>119.183,86 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                    | +          | <b>80.300,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                                | =          | <b>199.483,86 €</b> |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                   | +          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                               | =          | <b>199.483,86 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                        | –          | <b>0,00 €</b>       |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                                            | =          | <b>199.483,86 €</b> |
|                                                                                                                                                               | <b>rd.</b> | <b>199.000,00 €</b> |

## 5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie 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 (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohrertrag

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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil                      |                     |                                                |            |
|---------------------------------|---------------------|------------------------------------------------|------------|
| Verwaltungskosten<br>Wohnen     | Wohngebäude         | 1 Whg. × 351,00 €                              | 351,00 €   |
|                                 | Anbau               | 1 Gar. × 46,00 €                               | 46,00 €    |
|                                 |                     |                                                |            |
| Instandhaltungskosten<br>Wohnen | Wohngebäude         | 154,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup> | 2.125,20 € |
|                                 | Anbau               | 1 Gar. × 104,00 €                              | 104,00 €   |
|                                 |                     |                                                |            |
| Mietausfallwagnis<br>Wohnen     | 2,0 % vom Rohertrag |                                                | 238,20 €   |
| Summe                           |                     |                                                | 2.864,40 € |

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt.

Anwendungsfunktion für das Marktsegment 2-6:

$$p = a + b * WF + c * \ln(\text{rel.RND}) + d * \text{Vertragsdatum}$$

Die Anpassung des Oberen Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2023 wurde berücksichtigt, wonach keine Änderung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt ist.

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 1,54 und 2,74 im Mittel bei 2,14

Es wird der mittlere Wert angesetzt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge 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 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 Unterhaltungstaus 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.

## 6 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs - Lasten & Beschränkungen

### 6.1 Wohnrecht

#### 6.1.1 Beschreibung zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeiten ist an die Person des Berechtigten gebunden, d.h., sie sind unveräußerlich und vererbbar. Es kann für sie folglich einen Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, nicht geben. Jedoch hat bereits das Oberlandesgericht Bremen in seinem Urteil vom 29.11.1967 – UB c 5/67 – Grundsätze zur Wertermittlung von Wohnungsrechten aufgestellt. Das OLG fordert, dass das Marktverhalten fiktiv nachvollzogen werden muss, indem der wirtschaftliche Vorteil, den der Inhaber eines Wohnungsrechtes genießt, ermittelt wird. Vorrangig ist dieser **wirtschaftliche Vorteil an dem Mietwert(anteil)** der Wohnung/des Gebäudes zu orientieren, der dem Berechtigten unentgeltlich zufällt. Denn Wohnungsrechte sind zwar häufig unentgeltlich, es können aber auch Entgelte vereinbart werden.

Dieser Kapitalbetrag aus den eingesparten (anteiligen) Mietzahlungen ist auf seine Erzielbarkeit am (fiktiven) Markt zu prüfen. Auch diesbezüglich hat das OLG Bremen in seinem Urteil (a.a.O.) Hinweise gegeben (Zitat):

“Die Baulandkammer hat jedoch zutreffend darauf hingewiesen, dass der Wert eines Wohnrechts<sup>1)</sup> nicht einfach mit dem Mietwert der Räume gleichzusetzen ist. Das Wohnrecht bietet dem Berechtigten höheren Schutz als ein Mietvertrag, da es Kündigungen und künftige Preiserhöhungen ausschließt, das Risiko eines Währungsverfalls also auf den Eigentümer überwälzt. Wie der Sachverständige bestätigt hat, würde ein hypothetischer Erwerber bei seiner Preiskalkulation mit Rücksicht auf diese höhere Sicherheit den normalen Mietwert der Räume durch einen Zuschlag erhöhen.”

Ausgehend von den in diesem Urteil ermittelten Zuschlägen stellte Bauer (AVN 10/1973, Seite 392) nachfolgende Tabelle 1 (als Anregung) auf, die von Sprengnetter<sup>2)</sup> 2002 an das diesbezügliche Mietniveau angepasst wurde:

| Monatsmiete in Euro, Mietniveau |                       | Zuschlag in % |
|---------------------------------|-----------------------|---------------|
| hoch<br>(großstädt.)            | niedrig<br>(ländlich) |               |
| unter 125                       | unter 75              | 25            |
| über 125 – 250                  | über 75 – 150         | 20            |
| über 250 – 500                  | über 150 – 300        | 15            |
| über 500                        | über 300              | 10            |

Tab. 2 (2002): **(Zuschlag nach Bauer/Sprengnetter)**

Diese Zuschläge können weiter erhöht werden, wenn dem Berechtigten weitergehende Nutzungsbefugnisse zustehen; beispielsweise das Recht, die Wohnung zu vermieten. Hier wird je nach Vermietbarkeit eine Erhöhung von bis zu 50 % des Zuschlags empfohlen. Entsprechende Zuschläge sind auch beim Nießbrauchrecht (ggf.) und beim Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht anzubringen.

D.h., das Wertermittlungsmodell für Wohnungsrechte ist grundsätzlich die Barwertberechnung des eingesparten Mietzinses einschließlich des Zuschlags nach Bauer/Sprengnetter bzw. einer für den örtlichen Markt abgeleiteten “Marktanpassung”. **Dieses in den Grundzügen erläuterte Wertermittlungsmodell ist unabhängig davon, ob das Wohnrecht auf Grundstücken lastet, die den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes entsprechend üblicherweise als eigengenutzte (also als “Sachwertobjekte”) oder als fremdgenutzte Grundstücke (also als “Ertragswertobjekte”) eingestuft werden.**

1) Das OLG bezeichnet das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) durchgängig als “Wohnrecht”.

2) Vgl. [4], Arbeitsmaterialien, Band III, Kapitel 5.76.

### 6.1.2 Auszug aus dem Notarvertrag

... für die Dauer von ...

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

### 6.1.3 Wert des Wohnrechts

Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

wirtschaftliche Vorteile für den Berechtigten:

- ersparte Miete, Nettokaltmiete, nachhaltig erzielbar
- Unkündbarkeit
- Sicherheit vor Mieterhöhung

$$W = R * \ddot{a}_x^{(12)} * f$$

W = Wert des Rechts (Vorteile-Nachteile)

R = jährlicher Betrag eingesparter Mietzahlungen

$\ddot{a}_x^{(12)}$  = Leibrentenbarwertfaktor, monatlich vorschüssig

f = Zuschlag nach Bauer = 1,1 (auf Grund der Unkündbarkeit & Sicherheit vor Mieterhöhung)

|                                                                           |              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Geburtsdatum der Berechtigten                                             | 04.02.1935   |
| Alter der Berechtigten am WS-                                             | 89 Jahre     |
| Lebenslang, unentgeltlich                                                 |              |
| LSZ                                                                       | 2,10 %       |
| Leibrentenbarwertfaktor (Sterbetafel 2021/2023); 89-jährige Frau (2,10 %) | 4,731        |
| Rohertrag (300 € pro Monat)                                               | 3.600 €/Jahr |
| Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV                                     |              |
| Zuschlag nach Bauer, aufgrund Sicherheit                                  | 10 %         |

|                                                                                                                                                                   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| jährlicher Vorteil aus                                                                                                                                            |                    |
| • ersparte, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Jahr, (wird auf Grundlage der geschätzten Gesamtwohnfläche angenommen, da keine Pläne des Gebäudes vorlagen) | 3.600 €            |
| • Ersparnis von Kosten und Lasten                                                                                                                                 | 0 €                |
| • Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen nach Bauer                                                                                                      | * 1,1              |
|                                                                                                                                                                   | = <u>3.960 €</u>   |
| jährlicher Nachteil aus                                                                                                                                           |                    |
| • Tragung von Kosten und Lasten:                                                                                                                                  | 0 €/Jahr           |
|                                                                                                                                                                   | = <u>3.960 €</u>   |
| Leibrentenbarwertfaktor für eine 81-jährige Frau (2,10 %)                                                                                                         | * 4,731            |
| <b>Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte</b>                                                                                                                   | <b>17.031,60 €</b> |

Der Wert des Wohnrechts für die Berechtigte

beträgt zum Stichtag 18.09.2024

**rd. 17.000 €**

## 6.2 Auflassungsvormerkung (Bedingt, Befristet)

Die Auflassungsvormerkung dient der Sicherung des Veräußerungs- Belastungsverbot (aus dem Übergabevertrag) gegenüber einer Person

Der Wert der Auflassungsvormerkung beträgt 0,00 €

## 6.3 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, eine Grundstücksteilfläche als öffentliche Straße- bzw. Bürgersteigfläche zu halten, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern und auszubauen) für Ortsgemeinde Morschheim

Der Bürgersteig ist für den Grundstückseigentümer nicht nutzbar.

Fläche: 9 m<sup>2</sup>

Bodenwert: 123,75 €/ m<sup>2</sup>

Wert der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ist mit dem Bodenwertgleichzusetzen.

$9 \text{ m}^2 * 123,75 \text{ €/ m}^2 = 1.113,75 \text{ €}$

Der Wert der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit beträgt rd. 1.114 €

Fläche ermittelt aus der Liegenschaftskarte mit rd. 9 m<sup>2</sup>

## 7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **197.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **199.000,00 €**.

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67294 Morschheim, Donnersbergstraße 40

|            |       |           |
|------------|-------|-----------|
| Grundbuch  | Blatt | lfd. Nr.  |
| Morschheim | 739   | 1         |
| Gemarkung  | Flur  | Flurstück |
| Morschheim | -/-   | 185/1     |

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 mit

**rd. 200.000 €**

**in Worten: zweihunderttausend Euro**

geschätzt.

- Der **Wert des Wohnrechts** für die Berechtigte beträgt **rd. 17.000 €**.
- Der **Wert der Auflassungsvormerkung** beträgt **0 €**
- Der Wert der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Recht, eine Grundstücksteilfläche als öffentliche Straße- bzw. Bürgersteigfläche zu halten, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern und auszubauen) für Ortsgemeinde Morschheim beträgt **rd. 1.114 €**

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Geiselberg, den 08. Oktober 2024

---

Sandra Druck  
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige  
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

**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 Schadensersatzhaftung 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 100.000,00 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.

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBauO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

### 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber – digital
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### 8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.09.2024) erstellt.

## 9 Bilder



Von immobilienpolizei bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt

## 10 Liegenschaftskarte

**nicht für die Veröffentlichung im Internet freigegeben**

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