

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Amtsgericht Neustadt
Robert-Stolz-Straße 203

67433 Neustadt an der Weinstraße

Sachverständigenbüro
Alexander Hörner
An der Eselshaut 35
67435 Neustadt
alexander.hoerner@aol.de
Tel.: 0173 / 371 97 89
www.hoerner-immo.de
11. Juni 2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Dreifamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in **67454 Haßloch, Lachener Weg 100**, im Gutachten näher bezeichnet.
(Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Neustadt, Aktenzeichen **1 K 4/24**)



Der **Verkehrswert** für das mit einem **Dreifamilienwohnhaus** bebaute Grundstück wurde zum Stichtag 6. Mai 2024 ermittelt mit

554.300,- €

in Worten: fünfhundertvierundfünfzigtausenddreihundert Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Sonstige Angaben	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Makrolage.....	5
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Verkehrsinfrastruktur.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauordnungsrecht	8
2.5.3	Bauplanungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Nutzung zum Wertermittlungstichtag	8
2.9	Zukünftige Nutzung	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen	9
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	9
3.1.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.1.4	Raumausstattung und Ausbauzustand Wohnung EG links.....	10
3.1.5	Raumausstattung und Ausbauzustand Wohnung EG recht	11
3.1.6	Raumausstattung und Ausbauzustand Wohnung OG/DG	11
3.1.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen.....	12
3.1.8	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.1.9	Zustand des Gebäudes.....	12
3.2	Nebengebäude	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Energieausweis.....	12
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Bodenbewertung Hauptgrundstück	14
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	14
4.4.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	14
4.4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15



4.5	Ertragswertermittlung	15
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	18
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	19
4.6	Sachwertermittlung	22
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.6.3	Sachwertberechnung.....	25
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	26
4.7	Wertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Bauerwartungsland“	30
4.7.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	30
4.7.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	30
4.7.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	30
4.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „werdendes Bauland“	31
4.9	Werteinfluss der Rechte in Abteilung II des Grundbuches	31
4.10	Verkehrswert	32
5	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	33
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	34
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	35
7	Karten	36
7.1	Übersichtskarte	36
7.2	Detaillkarte	37
7.3	Liegenschaftskarte.....	38
7.4	Bodenrichtwertkarte.....	39
8	Flächenberechnung	40
9	Fotos	41
10	Grundrisse	44
11	Bebauungsplanentwurf „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“	46



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Dreifamilienwohnhaus	
Baujahr	1957	Erweiterung und Modernisierung 2000
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	aufgrund Modernisierung
Rohertrag	19.404,12 €	
Bewirtschaftungskosten	4.432,61 €	
Wohnfläche	rd. 187,59 m²	
Grundstücksfläche	600 m²	Bewertungsteilbereich Hauptgrundstück
	449 m²	Bewertungsteilbereich Bauerwartungsland
Bodenrichtwert	470,00 €/m²	Bauland
	210,00 €/m²	Bauerwartungsland
Bodenwert	284.820,00 €	Bauland
	94.300,00 €	Bauerwartungsland
Liegenschaftszinssatz	2,20 %	
Ertragswert	554.300,00 €	
Sachwertfaktor	1,00	
Sachwert	561.300,00 €	

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Neustadt
Beschluss	Gemäß Beschluss vom 25. März 2024 ist ein Gutachten über den Wert des Grundstücks zu erstellen.
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	6. Mai 2024
Qualitätsstichtag	6. Mai 2024
Ortstermin	Am Ortstermin haben der Eigentümer und der Sachverständige teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	<p>Vom Eigentümer wurden folgende Auskünfte erteilt und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energieausweis - Wohn- und Nutzflächenberechnung - Information über Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktueller Grundbuchauszug - Flächennutzungsplan - Bebauungsplan



- Auszug Bauakte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenrichtwert
- Übersichtskarte, detailliert
- Stadtplan, detailliert
- Bewertungsdaten Sprengnetter Datenbank
- Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz

1.3 Sonstige Angaben

- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden. Mietverträge wurden vom Eigentümer nicht übergeben. Hinsichtlich der Mieteinkünfte ergeben sich Risiken die zusätzlich zu berücksichtigen sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Haßloch liegt im Landkreis Bad Dürkheim und befindet sich ca. 19 km südwestlich von Ludwigshafen am Rhein bzw. rd. 71 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Haßloch beherbergt rd. 20.400 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar zusammen mit Neustadt an der Weinstraße die Funktion eines mittelzentralen Verbunds. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Haßloch.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Haßloch insgesamt ca. 8.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -4.135 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 512 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Haßloch wird dabei neben dem Branchencluster Tourismus & Gastronomie auch maßgeblich von der Verpackungs- und Metallindustrie geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für Haßloch bis zum Jahr 2040 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Bad Dürkheim derzeit 4,3 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 5,2 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: April 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 115,4 Punkten für den Landkreis Bad Dürkheim, welcher deutlich über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Haßloch als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftsrisiken attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Bad Dürkheim den 318. Rang von insgesamt 400 Rängen.



Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1,1 km südwestlich des Ortskerns von Haßloch im südwestlichen Ortsrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Hauptstraße ('L 530') von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Rewe') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Haßloch bis auf eine Haupt- bzw. Mittelschule über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt peripher geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über jeweils einen zugehörigen Außen- und Garagenstellplatz. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'gute Wohnlage' klassifiziert, die Lagequalität wird auch nach gutachterlichem Eindruck vor Ort als 'gut' eingestuft.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

2.1.3 Verkehrsinfrastruktur

Haßloch ist über die Bundesstraße B39 sowie über die Autobahn A65 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 4,4 km nördlich (Straßenentfernung) bei der ortseigenen Anschlussstelle 'Haßloch'. Die Bushaltestelle 'Haßloch Grohe' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene, ebenfalls ortseigene S-Bahnstation 'Haßloch (Pfalz)' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Neckar (Linien: S1 und S2). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7,9 km zum IC(E)-Bahnhof 'Neustadt (Weinstraße) Hbf' bzw. rd. 79 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:

Das Grundstück ist sehr langgestreckt.

Straßenfront:

ca. 11,25 m

Grundstücksgröße:

1.049 m²

Bemerkungen:

Das Grundstück kann geteilt werden.

Ein Teil des Gartens fällt in den Bereich des neu aufgestellten Bebauungsplans „zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ und ist somit Bauerwartungsland.



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangsstraße (L530 in Richtung Geinsheim und Lachen-Speyerdorf)
Straßenausbau:	Voll, ausgebaut, asphaltiert, beleuchtet, beidseits mit Betonsteinen befestigte Bürgersteige, Radweg und Parkstreifen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Telefon- und Kabelanschlüsse sind vorhanden. Kanalanschluss für die Abwasserentsorgung ist ebenfalls vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Haus-Hof-Bauweise.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen Baugrund- und Grundwasserssituation (gewachsener, normal tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Es liegt ein Grundbuchauszug von März 2024 vor. In der <u>Abteilung II</u> gibt es <u>bezüglich dem Bewertungsobjekt</u> folgende Eintragungen:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Altenteil für AK (inzwischen verstorben)2) Pfändung Erbanteile3) Gestrichen4) Gestrichen5) Pfändung Erbanteile6) gestrichen7) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 18.03. 2024 <p>In der <u>Abteilung III</u> vorhandene Eintragungen sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden an anderer Stelle berücksichtigt werden.</p> <p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte wurden im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Der Bebauungsplan „zwischen Lachener weg und Sägmühlweg“ wurde aufgestellt und befindet sich in der zweiten Anhörungsphase. Mit einem Beschluss des Bebauungsplans



wird laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Haßloch Ende 2024 / Anfang 2025 gerechnet.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine.

Denkmalschutz: liegt nicht vor.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es ist beabsichtigt das Grundstück vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ einzubeziehen. Mit dem Beschluss des Bebauungsplans gelten dann die Festsetzungen. Der Vorentwurf ist als Anlage beigelegt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitragsfrei

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Das Objekt wird zu Wohnzwecken als Dreifamilienwohnhaus genutzt. 2 Wohnungen sind vermietet, eine Wohnung wird durch den Eigentümer genutzt.

2.9 Zukünftige Nutzung

Weiterhin Nutzung als Wohnhaus.



3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

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

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes	Dreifamilienwohnhaus, 1 ½-geschossig, Satteldach, teilweise unterkellert in Massivbauweise.
Baujahr	Das Haus wurde 1957 erbaut. 2000 erfolgten eine Erweiterung und umfangreiche Modernisierung
Wertrelevante Modernisierungen	Dach neu gedeckt, Außenputz erneuert, Austausch Fenster, Elektroinstallation, Innenausbau, neues Bad im Obergeschoss
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht	Das Wohnhaus ist verputzt und weiß gestrichen, der Sockel ist teilweise mit beigen Fliesen versehen.

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Betonfundamente
Umfassungswände	Kellergeschoß Beton, die anderen Geschosse Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Über dem Keller Massivbetondecke, zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss eine Hohlkörper-/Betondecke („Kaiserdecke“), zwischen Ober- und Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Eingang	Großes Vordach, Holzeingangstür mit Glaseinsatz, braun mit einem verglasten Seitenteil.
Fenster	Überwiegend zweifachverglaste Kunststofffenster, graue Rollläden, elektrisch angetrieben. Teilweise 3-fach verglaste Fenster (straßenseitig)



Treppenhaus	Kellertreppe: 180° gewendelte Betontreppe Zum 1. OG: 180° gewendelte Holz-Wangen-Treppe mit Holzgeländer und Pilzhandlauf. Zum DG: Holz-Spindeltreppe mit einem Durchmesser von 1,50 m.
Keller	Hausteil zur Straße unterkellert
Dachform	Satteldach mit Winkel
Dacheindeckung	Braune Dachpfannen
Entwässerung	Regenrinnen und Fallrohre überwiegend aus verzinktem Stahlblech
Kamine	3 Kamine

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	Lt. Auskunft des Eigentümers 2018 erneuert. Sehr viele Steckdosen sowie Netzwerk- und Kabelanschlüsse
Heizung	Gaszentralheizung In der Wohnung im EG rechts ist eine separate Etagenheizung installiert.
Warmwasserversorgung	Über die Heizung
Sanitäre Installation	In jeder Wohnung 1 Bad

3.1.4 Raumausstattung und Ausbauzustand Wohnung EG links

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Beige Fliesen
Wand- und Deckenbekleidungen:	Mustertapeten, Decken weiß gestrichen
Küche:	
Bodenbeläge:	Beige Fliesen, kleines Format
Wandbekleidungen:	Helle Tapete, im Arbeitsbereich Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Tapeziert, weiß gestrichen
Diele/Flur:	
Bodenbeläge:	Beige Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeziert, hell gestrichen
Deckenbekleidungen:	Tapeziert, hell gestrichen
Bad/WC:	
Ausstattung	Badewanne, WC, Handwaschbecken
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Raumhoch weiß gefliest
Deckenbekleidungen:	Weiß gestrichen

Türen:



Zimmertüren

Holzfurnier

3.1.5 Raumausstattung und Ausbauzustand Wohnung EG recht

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Beige gefliest
Wandbekleidungen:	Noch nicht fertig
Deckenbekleidung	Tapeziert, weiß gestrichen

Küchen:

Bodenbeläge:	Beige gefliest
Wandbekleidungen:	Noch nicht fertig
Deckenbekleidungen:	Tapeziert, weiß gestrichen

Bad/WC:

Ausstattung:	Dusche, WC, Handwaschbecken (geplant)
Bodenbeläge:	Beige Fliesen (geplant)
Wandbekleidungen:	Raumhoch hell gefliest (teilweise vorhanden)
Deckenbekleidungen:	Tapeziert, weiß gestrichen

Türen:

Zimmertüren	Holz furnier, braun
-------------	---------------------

3.1.6 Raumausstattung und Ausbauzustand Wohnung OG/DG

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat Holzdekor
Wand- und Deckenbekleidungen:	Tapeziert, weiß gestrichen, Dachschrägen mit Holzdecken verkleidet

Küchen:

Bodenbeläge:	Zweifarbige abgesetzter Fliesenbelag beige/braun
Wandbekleidungen:	Mustertapete, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Deckenbekleidungen:	Holzdecken

Diele/Flur/Abstellraum:

Bodenbeläge:	Laminat Holzdekor
Wandbekleidungen:	Tapeziert, weiß gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzdecken

Bad/WC:

Ausstattung:	Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken
--------------	------------------------------------



Bodenbeläge:	Hell gefliest
Wandbekleidungen:	Raumhoch weiß gefliest
Deckenbekleidungen:	Holzdecke

Türen:

Zimmertüren	Holz furnier
-------------	--------------

3.1.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Sehr großes Vordach, Überdachung Garten, Hütte

Besondere Einrichtungen: Keine.

3.1.8 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Heizraum, Wirtschaftskeller (zu den Wohnungen)
Erdgeschoss:	2 Wohnungen (3 ZKB und 2 Zimmer/Kochnische/Bad)
1. Obergeschoss/Dachgeschoss:	1 Wohnung (5 ZKB Balkon)

3.1.9 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	in allen Räumen ausreichend
Ausstattungsstandard	mittel
Baumängel/Bauschäden	keine
Wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung

3.2 Nebengebäude

Große Garage mit einer Grube

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Hofbefestigung
- Hoftor
- Hütte
- Gartenanlage

3.4 Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis vom 8. Juli 2023 vor. Es handelt sich um einen Energiebedarfsausweis. Der Endenergiebedarf wurde mit 267,2 kWh(m².a) ermittelt, was der Kategorie H entspricht.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Immobilie befindet sich äußerlich in einem gepflegten Zustand. Fortlaufende Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 67454 Haßloch, Lachener Weg 100 zum Wertermittlungsstichtag 6. Mai 2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Haßloch	9856	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Haßloch	2205	1.049 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Das Grundstück wurde zu Bewertungszwecken in zwei Teile aufgeteilt:

- Bebautes Hauptgrundstück, 600 m²,
- Anteil Bauerwartungsland, aktuell nicht bebaut, 449 m²

Da das Grundstück bisher weder vermessen noch geteilt ist, besteht die Möglichkeit, dass die Aufteilung in einem anderen Verhältnis erfolgen wird.



4.4 Bodenbewertung Hauptgrundstück

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **470,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Grundstücksfläche	= 500,00 m ²
Bebauung	= offen

4.4.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 6. Mai 2024
Art der baulichen Nutzung	= Dreifamilienwohnhaus
abgabenrechtlicher Zustand	= beitragsfrei
Grundstücksfläche	= 600,00 m ²
Bebauung	= offen



4.4.3 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 6. Mai 2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 470,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	06.05.2024	× 1,01	BW1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	474,70 €/m ²	
Fläche (m ²)	500,00	600,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MK	MK	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	474,70 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	474,70 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 474,70 €/m ²	BW5
Fläche	× 600,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 284.820,00 € rd. 284.820,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.05.2024 insgesamt **284.820,00 €**.

4.4.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

BW1:

Anpassung für die zwischen der Feststellung des Bodenrichtwertes und dem Bewertungstichtag eingetretene Marktpreisveränderung.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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



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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil 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 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 vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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



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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-



Sachverständigen notwendig).

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilien- wohnhaus	3	Wohnung 1. OG	95,03		8,00	760,24	9.122,88
	2	Wohnung EG rechts	32,58		8,50	276,93	3.323,16
	5	Stellplatz		1,00	25,00	25,00	300,00
	1	Wohnung EG links	59,98		8,00	479,84	5.758,08
Garage	4	Garage		1,00	75,00	75,00	900,00
Summe			187,59	2,00		1.617,01	19.404,12

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Über die tatsächlichen Mieterlöse liegt keine Auskunft der Eigentümer vor. Eine mögliche Abweichung der tatsächliche Nettokaltmiete von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ist zusätzlich zu berücksichtigen.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.404,12 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.432,61 €
jährlicher Reinertrag	= 14.971,51 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,200 % von 284.820,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 6.266,04 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.705,47 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,793
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 189.718,31 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 284.820,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 474.538,31 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 474.538,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 14.300,00 €
Ertragswert	= 460.238,31 €
	rd. 460.000,00 €



4.5.4 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 (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel von Ludwigshafen und aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Aus Angeboten für die Neuvermietung ergibt sich eine Preisspanne von 7,00 bis 9,50 €/m². Laut Marktdatenbank der Firma Sprengnetter liegt die marktübliche Miete in einer Spanne von 7,84 - 8,52 €/m². Unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtags und aller wertrelevanten Merkmale erscheint ein Ansatz von 8,00 €/m² bzw. 8,50 €/m² marktgerecht.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus Anlage 3 zur ImmoWertV 21.

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.311,41
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	182,46
Summe			1.913,87 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	449,60
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	66,46
Summe			936,06 (ca. 28 % des Rohertrags)



- für die Mieteinheit Stellplatz :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	45,90
Instandhaltungskosten	---	---	---
Schönheitsreparaturen	---	---	---
Mietausfallwagnis	2,00	---	6,00
Summe			51,90 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung EG links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	420,00
Instandhaltungskosten	---	13,80	827,72
Schönheitsreparaturen	---	---	---
Mietausfallwagnis	2,00	---	115,16
Summe			1.362,88 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	45,90
Instandhaltungskosten	---	---	104,00
Schönheitsreparaturen	---	---	---
Mietausfallwagnis	2,00	---	18,00
Summe			167,90 (ca. 19 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz bestimmt.

Im Landesgrundstücksmarktbericht ist der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude in Abhängigkeit vom gewerblichen Anteil am Rohertrag und Bodenwertniveau veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment 5. Es ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,20 %. Der an das Modell der Gesamtnutzungsdauer in der ImmoWertV2021 angepasste Liegenschaftszinssatz von 2,20 % ist modellkonform und wird der Bewertung zugrunde gelegt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich entsprechend der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart aus der Anlage 1 zur ImmoWertV2021 (Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre).

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Dreifamilienwohnhaus:

Das 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Summe		5,0	0,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1957 = 67 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 67 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 50 Jahre =) 1974.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die Kosten für die Fertigstellung der als vermietet angenommenen Wohnung EG rechts sowie die Mietaufwände bis zur Fertigstellung angenommen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Fertigstellung Innenausbau EG rechts (Einbau Bad, Fliesenarbeiten, Wand)	-14.300,00 €



4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg



mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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.

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

Vgl. 4.4.2

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.

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

Vgl. 4.4.2

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

vgl. 4.4.2



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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.



4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	340,00 m²	28,00 m²
Baupreisindex (BPI) 06.05.2024 (2010 = 100)	177,9	177,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	786,00 €/m² BGF	780,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.398,29 €/m² BGF	1.387,62 €/m² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	475.418,60 €	38.853,36 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	13.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	488.418,60 €	38.853,36 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre	10 Jahre
• prozentual	62,50 %	83,33 %
• Betrag	305.261,63 €	32.376,50 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	183.156,97 €	6.476,86 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	183.156,97 €	6.476,86 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt

189.633,83 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

+ 7.326,28 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

= 196.960,11 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 284.820,00 €

vorläufiger Sachwert

= 481.780,11 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

× 1,00

marktangepasster vorläufiger Sachwert

481.780,11 €

marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 481.780,11 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 14.300,00 €

(marktangepasster) Sachwert

= 467.480,11 €

rd. 467.000,00 €



4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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 ImmoWertV21, Anlage 4, entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Dreifamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,7	0,3		
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,8	0,2		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	46,4 %	47,6 %	6,0 %	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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	



Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personen- aufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Dreifamilienwohnhaus:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	46,4	334,08
3	825,00	47,6	392,70
4	985,00	6,0	59,10
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 785,88
gewogener Standard			= 2,6



Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 785,88 €/m² BGF
rd. 786,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
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 die Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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	0,0	0,00
5	780,00	100,0	780,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 780,00
gewogener Standard			= 5,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 780,00 €/m² BGF
rd. 780,00 €/m² BGF

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. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen



aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Hütte Garten	4.000,00 €
Überdachung Garten	3.000,00 €
Eingangstreppe mit Überdachung	6.000,00 €
Summe	13.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (183.156,97 €)	7.326,28 €
Summe	7.326,28 €

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Vgl. 4.4.4



Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten, bestimmt. Aus den im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten ein Sachwertfaktor von rd. 1,00. Die Daten des Landesgrundstücksmarktberichtes berücksichtigen das Modell der Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV2021, das der Bewertung zugrunde liegt. Daher wird der modellkonforme Sachwertfaktor aus dem Landesgrundstücksmarktbericht verwendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. 4.4.4

4.7 Wertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Bauerwartungsland“

Zum Bewertungsstichtag war der Bebauungsplan „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“ (vgl. 11) aufgestellt und öffentlich ausgelegt. Laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Haßloch wird damit gerechnet, dass der Bebauungsplan Ende 2024/Anfang 2025 beschlossen wird.

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich des Bebauungsplans einen Bodenrichtwert veröffentlicht. Dieser Bodenrichtwert wird der Bewertung des Bewertungsteilbereichs zugrunde gelegt.

4.7.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **210,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Bauerwartungsland

4.7.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 06.05.2024

Entwicklungszustand = Bauerwartungsland

Grundstücksfläche = Bewertungsteilbereich 449,00 m²

4.7.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 210,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.05.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	210,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	unbekannt	449,00	× 1,00	



Entwicklungsstufe	Bauerwartungsland	Bauerwartungsland	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	210,00 €/m²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben	beim Bewertungsobjekt		–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	210,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	210,00 €/m²	
Fläche		×	449,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert		=	94.290,00 €	
		rd.	94.290,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 insgesamt **94.290,00 €**.

4.8 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „werdendes Bauland“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „werdendes Bauland“ (vgl. Bodenwertermittlung)		94.290,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „werdendes Bauland“	=	94.290,00 €
	rd.	94.300,00 €

4.9 Werteinfluss der Rechte in Abteilung II des Grundbuchs

Zum Bewertungsstichtag sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Rechte eingetragen:

- 1) Altenteil für AK (inzwischen verstorben)
- 2) Pfändung Erbanteile
- 3) Gestrichen
- 4) Gestrichen
- 5) Pfändung Erbanteile
- 6) gestrichen
- 7) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 18.03. 2024

1) Ein Altenteil umfasst dingliche Nutzungen und Leistungen, die aus und auf dem belasteten Grundstück zu gewähren sind. **Sie dienen der leiblichen und persönlichen Versorgung des Berechtigten** und bezwecken eine Verknüpfung des Berechtigten mit dem belasteten Grundstück. Da die Berechtigte bereits verstorben ist, führt dieses Recht nicht zu einer Wertminderung.

2) Die Pfändungen werden an anderer Stelle im Verfahren berücksichtigt.

Somit haben die Rechte in Abteilung II des Grundbuchs keinen Einfluss auf den Verkehrswert.



4.10 Verkehrswert

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Hauptgrundstück	460.000,00 €	467.000,00 €
Bauerwartungsland	94.300,00 €	94.300,00 €
Summe	554.300,00 €	561.300,00 €

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **554.300,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **561.300,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 67454 Haßloch, Lachener Weg 100

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Haßloch	9856	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Haßloch	2205	1.049 m ²

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Dreifamilienwohnhaus bebautes Grundstück

zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2024 mit rd.

554.300,- €

in Worten: fünfhundertvierundfünfzigtausenddreihundert Euro

geschätzt.

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

Neustadt, den 11. Juni 2024

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Alexander Hörner M. Eng.



5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 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.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz



BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, 2, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2014/15 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Band 1, 22. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2015
- [5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach ³ 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014
- [6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006
- [9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015



9 Fotos







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



7 Karten

7.1 Übersichtskarte

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

Lizenziert unter Transaktion 20240427-99787-105600



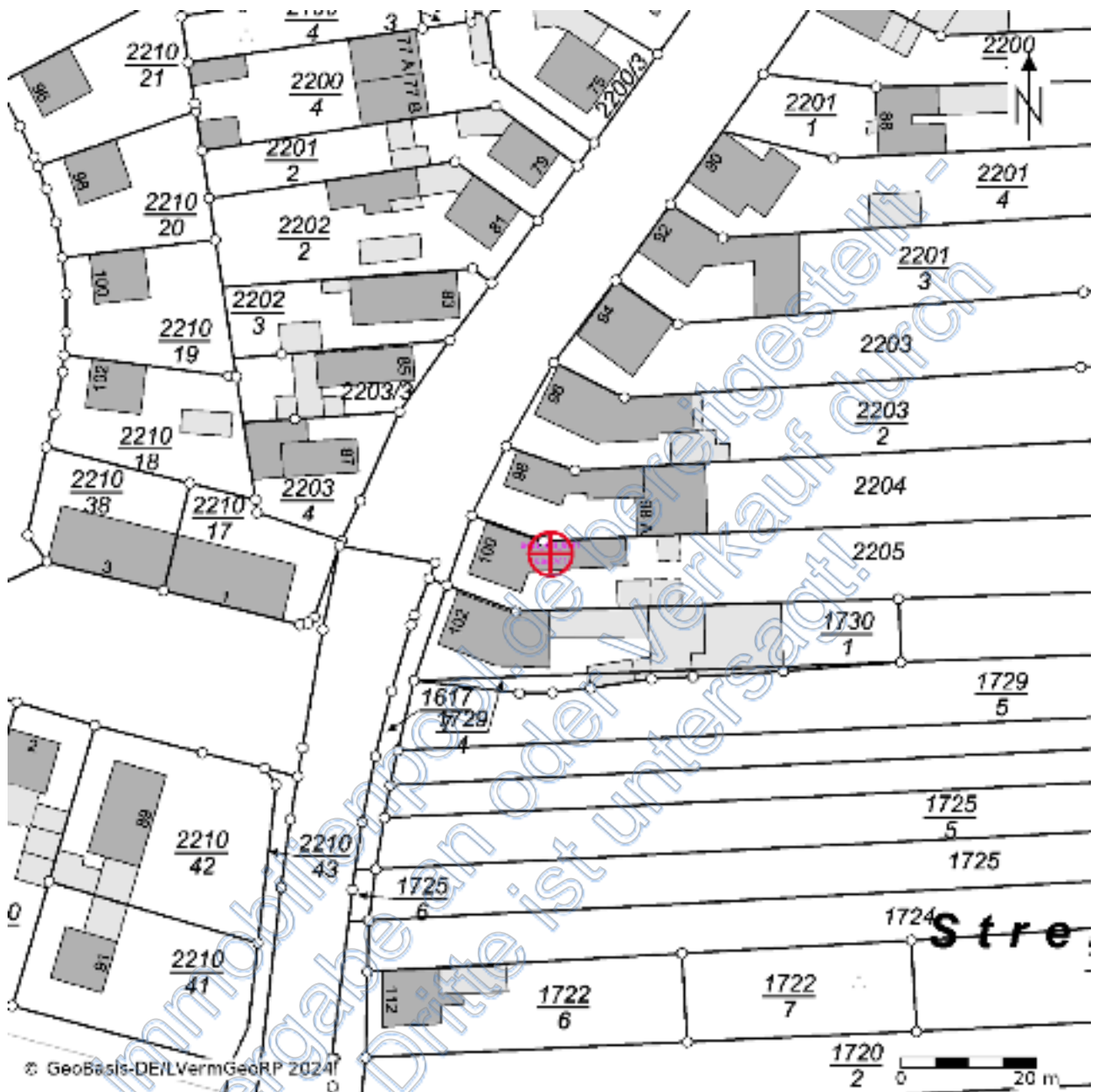
7.2 Detailkarte

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

Lizenziert unter Transaktion 20240427-99787-105600



7.3 Liegenschaftskarte



Lizenziert unter Transaktion 20240427-99787-105600



7.4 Bodenrichtwertkarte

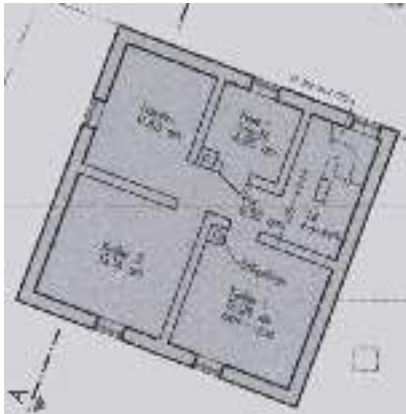
Lizenziert unter Transaktion 20240427-99787-105600



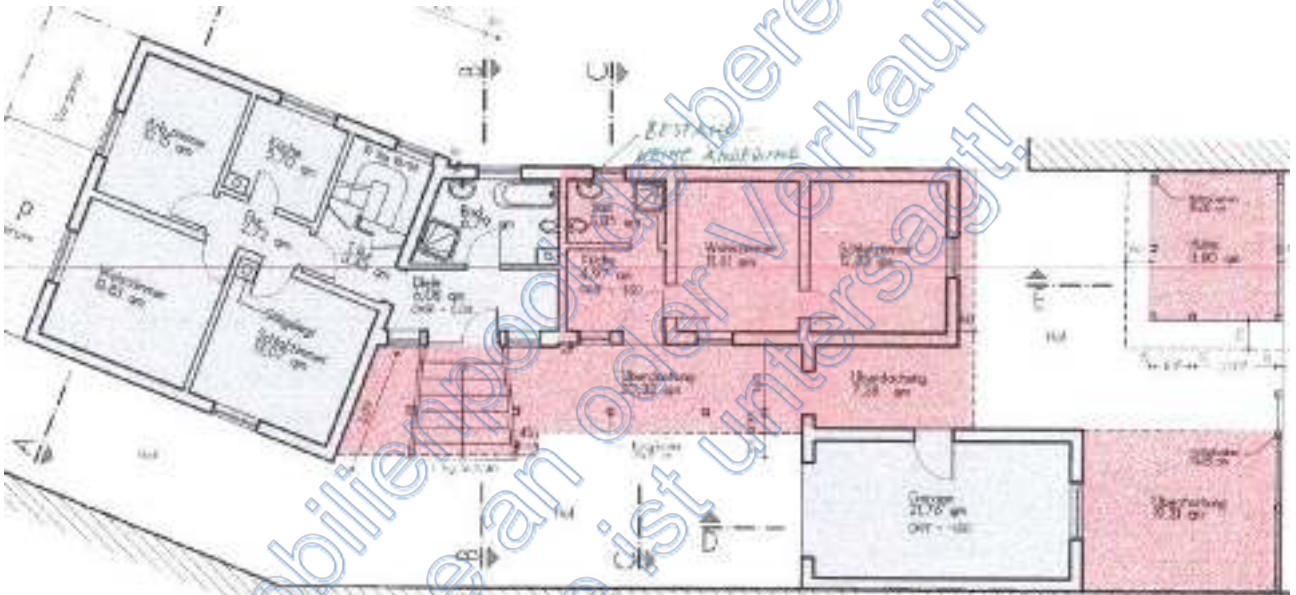
8 Flächenberechnung

[illegible]

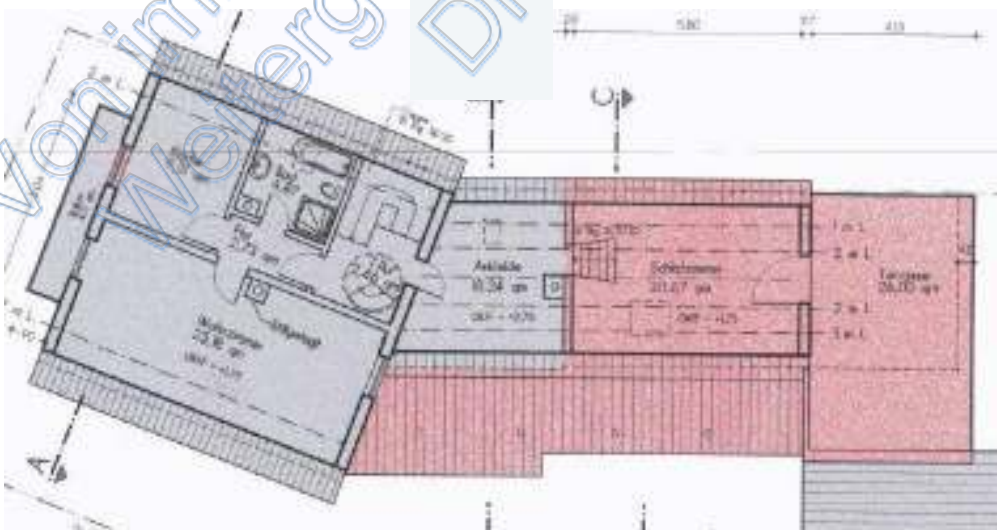
10 Grundrisse



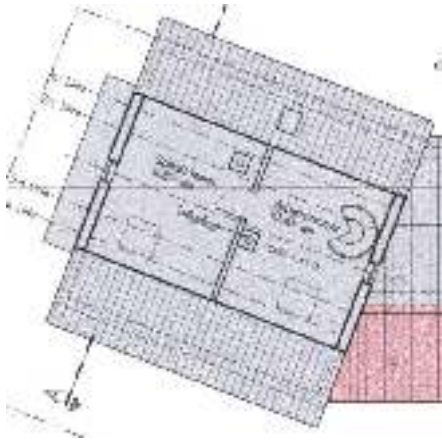
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

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



11 Bebauungsplanentwurf „Zwischen Lachener Weg und Sägmühlweg“

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