

Kein Original!
Gutachten!

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

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



DATUM: 10. FEBRUAR 2025

Az.: ZV-24-1063

GUTACHTEN



Az.: 1 K 42/24

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

für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 67822 Gaugrehweiler, Riedstr. 42**

Zum Wertermittlungstichtag 19.11.2024 wurde der
Verkehrswert des Grundstücks mit

79.000,— €

in Worten: Neunundsiebzigttausend Euro ermittelt.

Grundbuch: Gaugrehweiler
Blatt: 973
Flurstück-Nr.: 2334
Gemarkung: Gaugrehweiler
Größe: 102 m²
Eigentümer(in): (s. sep. Aufstellung für das Gericht)

Merianstr. 12
67657 Kaiserslautern
☎ 06 31 / 69 67 04
☎ 06 31 / 69 67 64
Schrick@Wertgutachten.de
www.Wertgutachten.de

für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

öffentlich bestellt und vereidigt
von der Architektenkammer
Rheinland-Pfalz

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

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



Ausfertigung Nr. 4

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

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
DECKBLATT	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
1. VORBEMERKUNG.....	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Sachverhalte	3
1.3 Angaben zu den Rechtlichen Gegebenheiten	4
1.4 Angaben zu Mietern/Pächtern	4
1.5 Angaben zum Zubehör	4
1.6 Zwangs-/ Insolvenzverwalter	4
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN.....	9
3.1 Einfamilienhaus	9
3.2 Weitere Gebäude / Nebengebäude	13
3.3 Flächen- und Massenangaben	13
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	16
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	17
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2 Bodenwertermittlung	18
4.2.1 Bodenrichtwert	18
4.2.2 Bodenwert	19
4.3 Ertragswertermittlung	20
4.3.1 Wertermittlung	23
4.3.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge	24
4.4 Sachwertermittlung	25
4.4.1 Ermittlung der Herstellungskosten	28
4.4.2 Ermittlung der Gebäudewerte	31
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	32
4.4.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32
5. VERKEHRSWERT.....	33

VERZEICHNIS DER ANLAGEN	ANLAGENSEITE
Anlage 1: Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	35
Anlage 3: Ausschnitt aus der topografischen Karte	36
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Straßenverzeichnis	37
Anlage 5: Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : ≈ 1.000	38
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte	39
Anlage 7: Bauzeichnungen / Sonstige Anlagen	40
Anlage 8: Fotos	42

1. VORBEMERKUNG

1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:	Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - 67806 Rockenhausen, Kreuznacherstr. 37
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 08.10.2024 (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 04.11.2024 beantragt, Az.: 1 K 42/24.
Zwangsversteigerungssache:	Antragsteller(in) / Gläubiger(in) •/• (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	19.11.2024 (zugleich Ortstermin)
Wertermittlungsgrundlagen:	Siehe auch Anlagen
Rechtl. Grundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsver- ordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Literatur:	Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2)
Übergebene, überlassene Unterlagen:	Keine
Erhebungen des Sachverständigen:	Auszug/Einsicht Liegenschaftskataster, Flurkarte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses, Grundbucheinsicht; Auskünfte sonstiger Behörden.
Ortsbesichtigung:	
Tag:	19.11.2024
Teilnehmer (s. sep. Aufstellung):	Der Schuldner; Der Sachverständige

1.2 SACHVERHALTE

Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:

1. Die Bewertung wurde auf Grundlage der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV 2021 erstellt. Diesbezüglich sind Übergangsregelungen vorhanden.
2. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine weiteren Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.
3. Der Energieausweis lag nicht vor. Diese Immobilie weist mittlere bis starke energetische Mängel auf.
4. Zu dem Bewertungsobjekt konnten nur bedingt Bestandsunterlagen recherchiert werden. Der Garagenanbau wurde um 1997 erstellt. Die Gaube wurde rd. 2 Jahre später beantragt u. genehmigt. Die Pläne weisen fälschlicherweise den rückwärtigen Bereich als Nachbarn aus, meine Roteintragung entspricht dem ungefähren Grundstücksverlauf.

Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass das betonierte Garagenflachdach in den Sockelbereich der "Terrassentür" einbindet. Weiterhin besteht keine ausreichende Durchgangshöhe, der Sturz wurde tlw. schon weggespitzt. Terrassen sind im Bereich der Abstandsflächen zum Nachbarn üblicherweise nicht als Aufenthaltsräume zulässig.

5. Die Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung), für den Nachbarn, Flurst.-Nr. 2335 bedingt nur eine geringe Wertbeeinflussung und wird pauschaliert ausgewiesen.

Das Grundstück ist bezüglich der Bebaubarkeit u. Nutzbarkeit voll ausgenutzt, es wird daher ein zusätzlicher Wertabschlag auf Grund des geringen Bodenwertniveaus in Höhe von **1.000 €** für angemessen erachtet.

6. Der Innenbereich konnte nur tlw. eingesehen werden. Teilbereiche, insbesondere der Keller, waren zugestellt und konnten daher nur bedingt aufgenommen werden.

1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen im Grundbuch **nicht** beachtet.

Ggf. in Abt. II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzl. zu berücksichtigen bzw. hier ausgewiesen.

Anmerkung:

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

1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau bebaute Grundstück. Es ist hierbei eine Wohneinheit mit 4 Zimmer, Küche, u. Bad im Erd- u. Dachgeschoss vorhanden.

Das Wohngebäude ist eigengenutzt. (s. sep. Aufstellung für das Gericht)

1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen,
Betriebsgegenstände, usw.:

In dem Gebäude befindet sich eine Küche
in einfacher bis mittlerer Qualität.
Die Küche ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

Anmerkung:

Unberücksichtigt bleiben vorhandenes Inventar,
sowie Zubehör u. Gerümpel.

1.6 ZWANGS-/INSOLVENZVERWALTER

Eingetragen als Verwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

Insolvenzverwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.







2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Großräumige Lage:

Der Donnersbergkreis hat eine Gemarkungsfläche von ca. 645 km² und gehört mit ca. 76.000 Einwohner zu den dünn besiedelten Gebieten der West-Pfalz. Dieser Landkreis besteht aus 5 Verbandsgemeinden mit insg. 4 Städten u. 77 Ortsgemeinden. In der Regionalplanung sind Rockenhausen, Kirchheimbolanden u. Eisenberg als Mittelzentren; Winnweiler, Alsenz und Obermoschel als Grundzentren ausgewiesen. Die Ortsgemeinde Gaugrehweiler liegt zwischen den Städten Kaiserslautern u. Bad Kreuznach. Verkehrstechnisch liegt Gaugrehweiler an der Landesstraße L 400 u. der Kreisstraße K 25. Der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt an der A 63 in knapp 15 km Entfernung.

Demografische Situation; Quelle:

 Bevölkerungsentwicklung:	"Die Bertelsmann Stiftung", www.wegweiser-kommune.de gering rückläufig
 Arbeitsplatzzentralität:	< 0,5 (stark wohngeprägt)
 Arbeitslosenanteil:	5,7 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand Oktober 2024)
 Zentralitätskennziffer:	70,3 (Donnersbergkreis) (lt. MB-Research, Stand 2023)
 Ausländeranteil:	rd. 10 - 15 % (Donnersbergkreis) (Bezugsjahr 2022)
 Kaufkraftkennziffer:	95,6 (Donnersbergkreis) (lt. MB-Research, Stand 2023)

Ort und Einwohnerzahl:

Die Ortsgemeinde Gaugrehweiler hat ca. 500 Einwohner. Im Jahre um 1401 wurde die Gemeinde erstmals urkundlich erwähnt.

Einrichtungen u. Infrastruktur:

ausreichende Infrastruktur u. Dienstleistungen

Verbandsgemeinde:

Die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land hat ca. 17.500 Einwohner.

Landkreis / Stadt:

Donnersbergkreis, Verwaltungssitz in Kirchheimbolanden

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in dem Ortszentrum. Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich nur bedingt in der Gemeinde. Stellplätze auf dem Grundstück sind vorhanden (1 Garage).

Wohn- und Geschäftslage:

Befriedigende, unterdurchschnittliche Wohnlage. Als Geschäftslage nicht geeignet.

Art und Maß der Bebauung:

Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend Wohnbau- u. gemischte Bauflächen, überwiegend mit 1-2-geschossigen Wohn- u. landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut; Offene Bauweise (Gebäude(gruppen) unter 50 m)

Immissionen:

Gering, mäßige Beeinträchtigung

2.2 GESTALT UND FORM

Durchschnittliche Breite u. Länge, Grundstücksgröße, Nutzung:	Flur Nr.	Größe	Breite/Länge	Nutzungsart
	2334	102 m ²	ca. 6 m x 12 m zuzügl. ca. 5,5 m x 5,5 m	Gebäude- u. Freifläche, Gebäude- u. Freifläche
Bemerkungen/Form:	L-förmige, polygonale Grundstücksform			

2.3 ERSCHLIEBUNGSZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute schmale Anliegerstraße mit überwiegend Anliegerverkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn asphaltiert, keine bzw. tlw. schmale Gehwege
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei, wiederkehrende Beiträge; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Straße in Hanglage, Grundstück in Hanglage
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	(DSL-Anschluss liegt in der Straße) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefonanschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Fast allseitige Grenzbebauung des Gebäudes; Nachbargebäude als Grenzbebauung
Einfriedung:	Teileinfriedung durch Zaun
Baugrund, Grundwasser:	(soweit augenscheinlich ersichtlich) Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen <u>Anmerkung:</u> <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse vorhanden sind.</i>

2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

(WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch von Gaugrehweiler, Blatt 973, Stand vom 08.10.2024 hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II: (auszugsweise, gekürzt, ohne pers. Eintragungen)
lfd. Nr.	Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung), für den Nachbarn, Flurst.-Nr. 2335.

lfd. Nr. Zwangsversteigerung angeordnet
 (noch nicht eingetragen)
 (Amtsgericht Rockenhausen - 1 K 42/24 -)

Bestandsverzeichnis / Herrschvermerk: nicht vorhanden

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen, Altlasten): Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster Gemarkung Gaugrehweiler, Flurstück Nr. 2334 wurde nicht eingesehen.
Allgemeine Verdachtsmomente einer Altlast liegen nicht vor

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Gaugrehweiler, Flurstück Nr. 2334 wurde nicht eingesehen.
Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzl. zur Ermittlung zu berücksichtigen.
Erfahrungsgemäß sind nach Art, Maß, Nutzung u. Grundstückszuschnitt keine zusätzl. wertrelevanten Baulasten zu erwarten.

Darstellung im Flächennutzungsplan: W = Wohnbaufläche

Festsetzung im Bebauungsplan: Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Baurecht: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Natur-, Wasser- u. Landschaftsschutz: Es sind keine wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Allgemein:

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

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

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

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

Bewertungsgrundstück:

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

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

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

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land.

3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN

3.1 EINFAMILIENHAUS

Anmerkung:

*Die Auswertung wurde nach den Angaben der Flurkarte durchgeführt. Fehlende Angaben sind - soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin - ergänzt worden.
Die Baubeschreibung beruht tlw. auf Mitteilungen der beim Ortstermin anwesenden Person(en) u. konnte nicht in allen Teilen verifiziert werden. Abweichungen sind daher möglich.*

Art des Gebäudes:

- 1- geschossiges Einfamilienhaus
- zu Wohnzwecken genutzt
- das Gebäude ist teilunterkellert
- das Dachgeschoss ist ausgebaut
- an das Gebäude schließt die Nachbarbebauung an
- Garage s. Nebengebäude/Anbau
- dem Grenzverlauf angepasste Gebäudeform
- insgesamt eine abgeschlossene Einheit
- Hauseingang liegt seitlich des Gebäudes
- Außenabmaße: ca. 6 m x 12 m (lt. Flurkarte)

Besonderheiten/Ergänzungen:

Es liegen keine weiteren Besonderheiten vor.

Baujahr:

unbekannt, vor 1900

Modernisierungen/ Erweiterungen:

- Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:
- geringe Modernisierungsmaßnahmen erbracht

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbau, ggf. mit tlw. Fachwerk

Gründung:

Fundamente aus Bruchstein (Annahme auf Grund des Baujahres)

Außenwände:

Kellergeschoss: Massivmauerwerk aus Sandstein/Bruchstein
Erd-
Dachgeschoss: Massivmauerwerk aus Sand-/Bruchstein

Innenwände:

Kellergeschoss: Massivwände aus Mauerwerk
Erd-
Dachgeschoss: Massivwände, ausgemauertes Holzfachwerk

Geschossdecken:

Kellergeschoss: unbekannt
Erd-
Dachgeschoss: Holzbalkendecke, ggf. Stahlträger

Treppenhaus:

Kellertreppe: einfache Massivtreppe
Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz,
Tritt- u. Setzstufen aus Holz,
Geländer/Handlauf aus Holz

Treppe zum

Dach(spitzboden): s. Geschosstreppe

Außentreppe(n): nicht vorhanden

Fußböden:	Konstruktionsart: Holzdielenboden/Estrichbelag Kellergeschoss: Beton-/Estrichbelag Wohnen/Schlaf.: überw. Parkett Dachgeschoss: überw. Laminatbelag Bad/WC: Fliesen Küchenbereich: Parkett Treppenräume: Parkett
Fenster:	ausschließlich ältere doppeltverglaste Holzfenster Fensterbänke: innen Werzalit oder ähnlich außen: nicht vorhanden Rollläden: nur tlw. vorhanden
Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt - isolierverglast - Innentüren: einfache Holztüren, tlw. fehlend, 1 x Ganzglastür Terrassentür: Material entsprechend den Fenstern ausgeführt
Innenansicht:	
Wandflächen:	überw. Rauputz, tlw. Holzverkleidung Bad: Fliesen raumhoch Gäste-WC: nicht vorhanden Küchenbereich: Fliesenspiegel an Objektwand Flure: überw. Rauputz Treppenhaus: wie vorbenannt
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt u. gestrichen
Außenansicht:	
	Fassade: Putzfassade mit Wärmedämmung Farbe: hell, weiß (s. Anlagebilder) Fenster: Farbe: braun Sockel: nicht gesondert ausgeführt Balkon(e): nicht vorhanden Terrasse(n): auf Flachdach des Anbaus Rohbetonboden Dachgeschoss: Satteldach mit Dachziegel Eindeckung: Farbe: braun
Dachausführung:	
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, wärme gedämmt, da ausgebaut
Dacheindeckung:	Dacheindeckung aus Dachziegel, auf Unterkonstruktion
Dachaufbauten:	Gaube

Technische Ausstattung/ Installationen:

Anmerkung:

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

Elektroinstallation:

Einfache bis durchschnittl. Ausstattung

- Telefonanschluss
- keine Klingel-/Sprechanlage

Sanitäre Installation:

Bad: Dusche ohne Duschabtrennung,
Waschbecken, WC,
helle Sanitärobjekte
Ausstattung: einfache Ausstattung und Qualität.
Gäste-WC: nicht vorhanden

Küchenausstattung:

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

Heizung:¹⁾

Öl-ofenheizung,
als Einzelöfen
Brenner: Einzelofen, nicht in jedem Raum vorh.
Baujahr: wirtschaftl. überaltert

Warmwasserversorgung:

dezentral, Einzelversorgung der Gebrauchsstellen,
mit elektr. Durchlauferhitzer / Boiler

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen: nicht vorhanden

Besondere Bauteile: Gaube

Zustand:

Grundrissgestaltung: Individuell, eingeschränkte Nutzbarkeit,
für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.

Belichtung und Besonnung: gut bis befriedigend;
Das Bewertungsobjekt ist nach Süden u. Norden hin orientiert.

Baustoffe: Massiv, ausreichend, tlw. schlecht u. mangelhaft erhalten.

Bauschäden und -mängel: (& Fertigstellungsarbeiten)

Siehe Bemerkung zu den Sachverhalten;
Der Sachverständige stellte erhebliche Mängel/Schäden fest:
(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Der Kellerbereich ist tlw. feucht, es sind Putzschäden vorhanden
- Die Fenster sind wirtschaftlich überaltert.
- Die Haustechnik und die elektrischen Anlagen sind wirtschaftlich überaltert.
- Die Heizungsanlage ist wirtschaftlich überaltert.
- Der Bereich zur Kellertreppe wird behelfsmäßig durch eine Deckenluke verschlossen.

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

- Die Fassade wurde offensichtlich in Eigenleistung gedämmt. Es handelt sich hierbei um kein Wärmedämmverbundsystem mit baurechtlicher Zulassung. Der Oberputz fehlt, die Unterkonstruktion ist schadhaft.
- Die Modernisierung und Innenausstattung ist offensichtlich überw. in sichtbarer Eigenleistung erbracht worden. Die Ausführungen entsprechen nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik u. Baukunst, weitergehende Mängel/Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

Mängel an den sonst genannten Gebäuden/baul. Anlagen:

Garagegebäude:

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten, dem Alter u. der Nutzungsart entsprechenden Unterhaltungszustand.

Anmerkung:

Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin, Furane u. w.) wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine bautechnischen Prüfungen (z. B. Brandschutz, Statik, etc. ...) vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertbeeinflussung:

(gemäß § 6 ImmoWertV)

Unterhaltungszustand:

gefangene Zimmer u. Durchgangszimmer,
geringe Raumhöhen, tlw. sind Räume nur 2,10 m hoch
erheblicher Instandhaltungsschaden vorhanden.

Anmerkung:

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

Energetische Eigenschaften:

mäßig (altersentspr.: alte Fenster, Heizung alt),
energetisch verbessert, trotzdem unzureichend

Barrierefreiheit:

Bedingt barrierefrei, Zugang mit einer Stufe

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis zum öffentl. Netz, Kanalanschluss;
Zugangs-/Zufahrtbereich mit Betonverbundpflaster,
kein Garten / Grünbereich vorh.,
sonst keine Aussenanlage vorh., fast vollständig überbaut

Terrasse(n)/Freisitz: Rohbetonboden

Teileinfriedung durch Zaun.

Allgemein ausreichender, vernachlässigter Zustand.

3.2 WEITERE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE

Art der Gebäude: Vorhandene Nebengebäude:

Garagegebäude: Südlich des Wohngebäudes ist eine Garage angebaut. Die Bodenplatte ist betoniert. Das Decke ist als Betonflachdach ausgeführt, es ist eine Kellertür zum Gebäude hin ausgeführt. Das Gebäude ist nicht verputzt.

Sonstige Gebäude/baul. Anlagen: nicht vorhanden

3.3 FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

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

Verwendete Unterlagen: Pläne der Baugenehmigung

Berechnung der Bruttorauminhalte: Die Rauminhalte werden auf Grundlage der Unterlagen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt	Grundfläche	Höhe ¹ /Faktor	Rauminhalt
Einfamilienhaus	(m)	(m ²)	(m)	(m ³)
Keller grob geschätzt	6,00*6,00	36,00	2,40	86,40
Erdgeschoss	6,00*6,00 + 5,50*5,50	66,25	2,55	168,94
Obergeschoss	nicht vorhanden			
Kniestock / Dachhaut	6,00*6,00 + 5,50*5,50	66,25	i.M. 1,25	82,81
Satteldach	6,00*6,00 + 5,50*5,50	66,25	1,75/2	57,97
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:		(gerundet auf volle 10 m ³)	rd.	400 m³

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt	Grundfläche	Höhe/Faktor	Rauminhalt
Garagegebäude	(m)	(m ²)	(m)	(m ³)
Grundbau/Bodenplatte	5,25*6,00	31,50	0,12	3,78
Erdgeschoss	5,25*6,00	31,50	2,25	70,88
Flachdach	5,25*6,00	31,50	0,20	6,30
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:		(gerundet auf volle 5 m ³)	90,00 H = 2,57 rd.	80 m³

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

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

Bauteile DIN 277/1987 Einfamilienhaus	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt (m)	Grundfläche (m²)	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m²)
Kellergeschoss	6,00*6,00	36,00	1	36,00
Erdgeschoss	6,00*6,00 + 5,50*5,50	66,25	1	66,25
Obergeschoss	nicht vorhanden			
Dachgeschoss	6,00*6,00 + 5,50*5,50	66,25	1	66,25
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt: (gerundet auf volle 1 m²)			rd.	169 m²

Bauteile DIN 277/1987 Garagegebäude	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt (m)	Grundfläche (m²)	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m²)
Kellergeschoss	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	5,25*6,00	31,50	1	31,50
Flachdach	5,25*6,00 ohne sep. BGF-Ansatz	31,50		
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt: (gerundet auf volle 1 m²)			rd.	32 m²

Bruttorauminhalt (BRI):	Einfamilienhaus:	ca. 400 m³
	Garagegebäude:	ca. 80 m³
Bebaute Fläche (BF):	Einfamilienhaus:	ca. 66 m²
	Garagegebäude:	ca. 32 m²
Bruttogrundfläche (BGF):	Einfamilienhaus:	ca. 169 m²
	Garagegebäude:	ca. 32 m²

Wohn- u. Nutzflächen:

Einfamilienhaus	Fläche lt. Plan, tlw. grob geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Erd- u. Dachgeschoss: mit 4 Zimmer, Küche, u. Bad		(m²)		(m²)
Essen	5,50*5,75 - 2,50 * 5,75	17,25	0,97	16,73
Küchenecke	2,25*3,00	6,75	0,97	6,55
Wohnen	5,00*5,00	25,00	0,97	24,25
Bad	1,50*2,00	3,00	0,97	2,91
Diele/Flur	1,50*1,50	2,25	0,97	2,18
<i>Dachgeschoss</i>				
Zimmer	5,50*5,75 - 0,50*5,75 - 1,00/2*5,75	25,88	0,97	25,10
Zimmer	5,50*5,50 - 0,50*5,50 - 1,00/2*5,50	24,75	0,97	24,01
Balkon	nicht vorhanden			
Dachterrasse	nicht nutzbar			
Wohnfläche ¹⁾ gesamt:		(gerundet auf volle m²)		rd. 102,00

Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt ca. 102 m²

Berechnung der baulichen Nutzung, wertrelevante GFZ (WGfZ): ²⁾

Bebautes Grundstück	Bebaute Fläche		nutzbare Geschossfläche	Voll-geschosse	Geschossfläche
	(m²)		(m²)		(m²)
Einfamilienhaus	66			1	66
wertrelevantes Dachgeschoss			66	0,75	50
Garagegebäude	32			1	32
Flächen insgesamt:	98				148

Grundflächenzahl:

Verhältnisszahl von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche
GRZ = 98 m²/ 102 m² = 0,96

Geschossflächenzahl:

Verhältnisszahl von der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
GFZ = 148 m²/ 102 m² = 1,45

¹⁾ Die Wohn- u. Nutzflächen sind tlw. um Korrekturfaktoren ergänzt, man klassifiziert daher die ermittelten Flächen als so genannte "wohnwert- bzw. nutzwertabhängige" Gesamtflächen.
²⁾ Das Maß baulichen Nutzung erfolgt nur grob überschlägig zur Überprüfung der Ausnutzung. Die Werte können daher mit den nach § 18-21a BauNVO errechneten Werten abweichen.

3.4 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem 1-seitig angebauten Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Gaugrehweiler. Ausgeführt ist ein Einfamilienhaus mit einem Garagengebäude. Bei der Bauausführung handelt es sich um einen Massivbau, ggf. mit tlw. Fachwerk.

Für eine derartige Nutzung ist das Gebäude in einem seinem Baujahr, Nutzungs- u. Unterhaltungszustand entsprechenden Zustand. Es sind noch erhebliche Investitionen zu tätigen.

Das Wohngebäude ist eigengenutzt. (s. sep. Aufstellung für das Gericht)

Es ist nur eine wirtschaftlich abgeschlossene Einheit vorhanden.

Der bauliche Zustand ist als ausreichend einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind als mäßig (altersentspr.: alte Fenster, Heizung alt) einzuordnen:
→ energetisch verbessert, trotzdem unzureichend

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe ist ein einfacher bis mittlerer Standard.

Es bestehen erhebliche Baumängel/Bauschäden sowie ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Wirtschaftliche Wertminderung(en) sind gefangene Zimmer u. Durchgangszimmer, weiterhin sind geringe Raumhöhen, tlw. sind Räume nur 2,10 m hoch.

Zustand der Außenanlage: Allgemein ausreichender, vernachlässigter Zustand.

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

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

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

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

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

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

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

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

Dazu zählen insbesondere:

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

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

4.2 BODENWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

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

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

4.2.1 BODENRICHTWERT

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

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

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des

Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024: 50 €/m²

Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert: Zone: 1000

Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet: B / M

baureifes Land / Mischgebiet

Maß der Nutzung: II

Anzahl der Vollgeschosse

Richtwertgröße des Grundstücks: 900 m²

Größe / Erschließungstiefe

Geschossfläche des Grundstücks: --

GFZ = Geschossflächenzahl

Bauweise: o

o=offene / g=geschlossene Bauweise

Erschließungsabgabenrechtlicher Zustand: frei

Besonderheiten: keine

4.2.2 BODENWERT

Es wird der ausgewiesene Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Das Grundstück ist bezüglich der allg. Lagekriterien u. den tatsächl. Eigenschaften vom Richtwertgrundstück verschieden.

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

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

Bodenrichtwert		50,- €/m ²	
• Zeitanpassung, konjunktureller Zu-/Abschlag	(rd. 2%)	+ 1,- €/m ²	
• Grundstücksgröße	(rd. 20%)	+ 10,- €/m ²	
objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert		= rd. 61,- €/m²	

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

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr. 6	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück	Anteil	Bodenwert
Flurst.-Nr. 2334	102 m ² x	61,- €/m ² =	6.222,- €	rd.	6.200,- €
<i>insgesamt:</i>		<i>(gerundet auf volle Tausend)</i>		rd.	6.000,- €

Die Bodenwertermittlung ergab einen

Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag von *rd.* 6.000,- €

4.3 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

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

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

REINERTRAG, ROHERTRAG - § 31 IMMOWERTV

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 32 IMMOWERTV

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

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ - § 33 IMMOWERTV

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

BARWERTFAKTOR - § 34 IMMOWERTV

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

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

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

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 IMMOWERTV

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 IMMOWERTV

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

ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

RESTNUTZUNGSDAUER EINFAMILIENHAUS

zum Bewertungsstichtag:	19.11.2024
tatsächliches Baujahr:	unbekannt, vor 1900
Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	rd. 124 Jahr(e)
rechnerische, übliche Restnutzungsdauer:	rd. ≤ 0 Jahr(e)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund der Bauausführung sowie des Erhaltungszustandes u. nach Beseitigung vorhandener Mängel/Schäden u. des Unterhaltungsstaus sowie den unterstellten Modernisierungen auf 35 Jahre geschätzt.

Durch die modifizierte Restnutzungsdauer liegt hierdurch eine um 35 Jahre verlängerte Nutzungsdauer vor.

Dies entspricht einem fiktiven Baujahr von 1979.

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

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) vor 1900 errichtete Gebäude wurde mit Anbau u. Gaube modernisiert. Entsprechend des Baujahres, des vorhandenen Altbestandes u. dem der späteren Gauben-/Kniestockausbildung wird ein gewogenes mittleres Baujahr von 1950 angesetzt.

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

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (max. 20 Punkte). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungselemente (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren)	Punkte
<u>Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	-
Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren	0,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	-
Wärmedämmung der Außenwände	1,5
Modernisierung von Bädern	-
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-
Summe	2,5
<u>Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Behebung Unterhaltungsstau, geringe Modernisierung u. Schadensbeseitigung	6,5
Summe	6,5

Ausgehend von 9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

4.3.1 WERTERMITTLUNG

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

Gebäude: Einfamilienhaus & Garagengebäude	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen (m ²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m ²)	monatl. (€)	jährlich (€)
Erd- u. Dachgeschoss	mit 4 Zimmer, Küche, u. Bad	ca. 102	6,25	637,50	7.650,00
Nebengebäude:	Garage	als Zuschlag		35,00	420,00

marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt) **8.070,00 €**

Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV Einfamilienhaus Garagengebäude Einzelkosten

- *Verwaltungskosten:* 1 Whg. x 357 € 357,00 € 45,00 € rd. 402,00 €
- *Instandhaltungskosten:* 14,00 €/m² 1.428,00 € 103,00 € rd. 1.531,00 €
- *Mietausfallwagnis, insg.: 2%* Rohertrag, rd. 161,40 €

entspricht rd. **26,0 %** der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete ¹⁾, – **2.094,40 €**

jährlicher Reinertrag = **5.975,60 €**

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

2,75 % von **6.000,- €** (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert) – **165,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen = **5.810,60 €**

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV):

bei **p = 2,75 %** objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
und **n = 35** Jahren Restnutzungsdauer

* **22,293**

Ertragswert der baulichen Anlagen = **129.535,71 €**

Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung) + **6.000,00 €**

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen = **135.535,71 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel/-schäden u. Unterhaltungssau
(s. Sachwertermittlung)

– **50.000,00 €**

Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen
(s. ggf. Sachwertermittlung)

– **10.000,00 €**

Ertragswert = **75.535,71 €**

Die Ertragswertermittlung ergab einen

Ertragswert des Grundstücks von **rd. 76.000,- €**

¹⁾ Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage ImmoWertV, mit entspr. jährlicher Anpassung. Es werden mind. 18 %, max. 26 % berücksichtigt.

4.3.2 DARSTELLUNG MEHRPERIODISCHER ERTRÄGE

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

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

Jahr / Zeitraum	Reinertrag	Diskontierungsfaktor	Barwerte der Reinerträge	
1. Jahr	5.975,60 €	0,97323601	5.815,67 €	
2. Jahr	5.975,60 €	0,94718833	5.660,02 €	
3. Jahr	5.975,60 €	0,92183779	5.508,53 €	
4. Jahr	5.975,60 €	0,89716573	5.361,10 €	
5. Jahr	5.975,60 €	0,87315400	5.217,62 €	
6. Jahr	5.975,60 €	0,84978491	5.077,97 €	
7. Jahr	5.975,60 €	0,82704128	4.942,07 €	
8. Jahr	5.975,60 €	0,80490635	4.809,80 €	
9. Jahr	5.975,60 €	0,78336385	4.681,07 €	
10. Jahr	5.975,60 €	0,76239791	4.555,78 €	
Summe der Barwerte 1. - 10. Jahr			rd.	51.629,63 €

Restwertermittlung:

11. - 35. Jahr	5.975,60 €			
Barwertfaktor	x	17,908 [2,75%; 25 Jahre]		
	=	107.011,04 €	0,76239791	+ 81.584,99 €
Bodenwert	6.000,00 €	0,38693314 (diskont. über 35 Jahre)	+	2.321,60 €
Baumängel/-schäden u. Unterhaltungstau			-	50.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen			-	10.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks			rd.	76.000,- €

Anmerkung:

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

4.4 SACHWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

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

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

HERSTELLUNGSKOSTEN - § 12 & § 36 IMMOWERTV

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

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

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

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

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

ALTERSWERTMINDERUNG - § 38 IMMOWERTV

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird,

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

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER - § 4 (2) IMMOWertV

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

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) IMMOWertV

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

WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 5 IMMOWertV

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

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

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER SACHWERTFAKTOR - § 39 IMMOWertV

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

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

ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

BAUNEBEINKOSTEN

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

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten NHK 2010 bereits enthalten.

RESTNUTZUNGSDAUER

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

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

ALTERSWERTMINDERUNG

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

WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

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

SACHWERTFAKTOR

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

4.4.1 ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Fehler!

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: 1-Familienhaus

Gebäudetyp: Typ 2.01 u. 2.21, tlw. freistehend, teilunterkellert, 1 Vollgeschoss (Dach ausgebaut)

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5		0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruk. u. Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5		0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5		0,5	
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	50,0 %	26,0 %	12,5 %	— %

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	$615 * 0,65 + 740 * 0,35$	11,5	75,76
2	$685 * 0,65 + 825 * 0,35$	50,0	367,00
3	$785 * 0,65 + 945 * 0,35$	26,0	218,66
4	$945 * 0,65 + 1.140 * 0,35$	12,5	126,66
5	$1.180 * 0,65 + 1.425 * 0,35$	—	—
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,4			= 788,08

teilunterkellert

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 788,08 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010

• Ø Wohnungsgröße $\times 1,08$

Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige

• keine Besonderheiten $\times 1,00$

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 851,13 €/m² **rd. 851 €/m² BGF**

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

Außenwände	
Standardstufe 1 & 2	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln, einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) 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); zzgl. Modernisierung
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2 & 3	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen; nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion u. Treppen	
Standardstufe 2 & 3	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung; Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2 & 4	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung; Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion; zzgl. Modernisierung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest; zzgl. Modernisierung
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel;
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; zzgl. Modernisierung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagengebäude

Nutzungsgruppe: Garagengebäude, Einzel-/Mehrfachgaragen

Gebäudetyp: Typ 14.1, Anbau, einf. Ausführung, 1 Vollgeschoss (*einfache Bauausführung*)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände, Konstruktion	60,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und Türen	10,0 %			1		
Fußböden	10,0 %			1		
Sonstige, techn. Ausstattung	5 %			0,5	0,5	
insgesamt Ø 3,4	100,0 %	– %	– %	60,0 %	40,0 %	– %

Standard stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010 -Anteil [€/m² BGF]
1		–	–
2		–	–
3	245	60,0	147,00
4	485	40,0	194,00
5	780	–	–
gewogener Standard = 3,4	standardbezogene NHK 2010		= 341,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 341,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010

• nicht vorhanden × 1,00

Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige

• Doppelgarage, Anbau × 0,90

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 306,90 €/m² **rd. 307 €/m² BGF**

4.4.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

Gebäude:		Garagengebäude Typ: 14.1 Einzel-/Mehrfachgaragen 1 Vollgeschoss	Einfamilienhaus Typ: 2.01 u. 2.21 (Dach ausgebaut) 1-Familienhaus 1 Vollgeschoss
Berechnungsbasis (Grunddaten) ¹⁾		Anbau, einf. Ausführung	tlw. freistehend, teilunterkellert
• Brutto-Rauminhalt (BRI)		80 m ³	400 m ³
• Brutto-Grundfläche (BGF)		32 m ²	169 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)			102 m ²

Anmerkung Berechnungsbasis:

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

Normalherstellungskosten (2010)		307 €/m ²	851 €/m ²
Baupreisindex zum Stichtag 19.11.2024 (BPI 2015 = 100) 90,1 (2010) 166,4 (Stichtag)		184,7	184,7
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]		567,03 €/m ²	1.571,80 €/m ²

Anmerkung Baupreisindex:

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

Herstellungswert (mit BNK) [NHK x BGF]		18.144,96 €	265.634,20 €
--	--	-------------	--------------

Anmerkung Herstellungswert:

Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.

Alterswertminderung		linear	linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND)		60 J./ 35 J.	80 J./ 35 J.
• Alterswertminderungsfaktor		* 0,583	* 0,438
• entspricht einem Abzug von		- 7.566,45 €	- 149.286,42 €

Anmerkung Alterswertminderung:

Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.

Zeitwert (incl. BNK)		10.578,51 €	116.347,78 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) Gaube			7.000,00 €
• besondere Einrichtungen: (als Zuschlag) nicht vorhanden			
• sonstige pausch. Gebäudewerte: nicht vorhanden			
Gebäudezeitwert (incl. BNK)		10.578,51 €	123.347,78 €

Sachwert der baulichen Anlagen = **133.926,29 €**

Wert der Außenanlagen pauschal (ca. 2,6% des Gebäudezeitwertes) + **3.500,00 €**

Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen = **137.426,29 €**

Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung) + **6.000,00 €**

vorläufiger Sachwert des Grundstücks = **143.426,29 €**

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

4.4.3 ANPASSUNG AN DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

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

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

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

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

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Sachwert.

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

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	143.426,29 €
objektspezifischer Sachwertfaktor		* 0,97
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	139.123,50 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe wertbeeinflussende Umstände)		
Baumängel /-schäden u. Unterhaltungsstau (s. weitere Angaben)	-	50.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen (s. ggf. weitere Angaben)	-	10.000,00 €
Sachwert	=	79.123,50 €
Die Sachwertermittlung ergab einen		
Sachwert des Grundstücks von	rd.	79.000,- €

4.4.4 BERÜCKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die vorhandenen Baumängel /-schäden u. Unterhaltungsstau werden grob abgeschätzt. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 50.000 € als notwendig erachtet. Der geschätzte Aufwand entspricht hiermit rd. 18% des Herstellungswertes bzw. rd. 490 €/m² Wohnfläche.

Für die wirtschaftlichen Einschränkungen (gefangene Zimmer u. Durchgangszimmer vorh., geringe Raumhöhen, tlw. sind Räume nur 2,10 m hoch, energetisch: mäßig (altersentspr.: alte Fenster, Heizung alt)) wird hierbei ein weiterer pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 10.000 € als angemessen erachtet.

5. VERKEHRSWERT

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

Die ermittelten Werte betragen:

- Der Ertragswert rd. 76.000,- €
- Der Sachwert rd. 79.000,- €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67822 Gaugrehweiler, Riedstr. 42

Gemarkung: Gaugrehweiler

Flurstück-Nr.: 2334

Grundbuch: Gaugrehweiler, Blattnummer: 973

wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 mit

79.000,- €

in Worten: Neunundsiebzigtausend Euro ermittelt.

Kaiserslautern, 10. Februar 2025

Immobilien Gutachter

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

ö.b.u.v. Sachverständiger

Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)

**Sachverständigenbüro
Martin Schrick**



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

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 Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist ggf. durch Anonymisierung einzuhalten.

ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

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

ImmoWertV (2021)

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

ImmoWertA (2023)

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

BauNVO

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

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege -, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

BBodSchG

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

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202).

ErbbauRG

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

PfandBG - Pfandbriefgesetz -

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

BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung -

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

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 411).

Mietrecht: Seit dem 1.9.2001 in die §§ 549 – 561 BGB integriert (zuvor: MHG vom 18.12.1974)

WEG - Wohnungseigentumsgesetz -

Gesetz über das Wohnungseigentum u. das Dauerwohnrecht, geändert 22. Dez. 2023 (BGBl. I S. 411).

WoFlV

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

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

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

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

ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

SPRENGNETTER:

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

GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:

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

KRÖLL, HAUSMANN:

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

WertR 76/96; WertV88 - WaldR91 - LandR76 - II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

BKI KOSTENPLANUNG 2011:

Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011

BAUKOSTEN 2010/2011:

Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung, Sanierung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung Hubert-Wingen, 20. Auflage 2010

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung
Dezember 1996

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 91/96;

Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige, Neuwied 1997

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

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

BERNHARD BISCHOFF:

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; 2010 Olzog Verlag GmbH, München, 2. Auflage 2010.

Das ist neu bei der Immobilienbewertung: ImmoWertV 2021, mgo Fachverlage, Kulmbach, Juli 2021

Synopse Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Musteranweisung ImmoWertA 2023, Nov. 2023

VOGELS:

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

POHNERT, EHRENBURG:

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

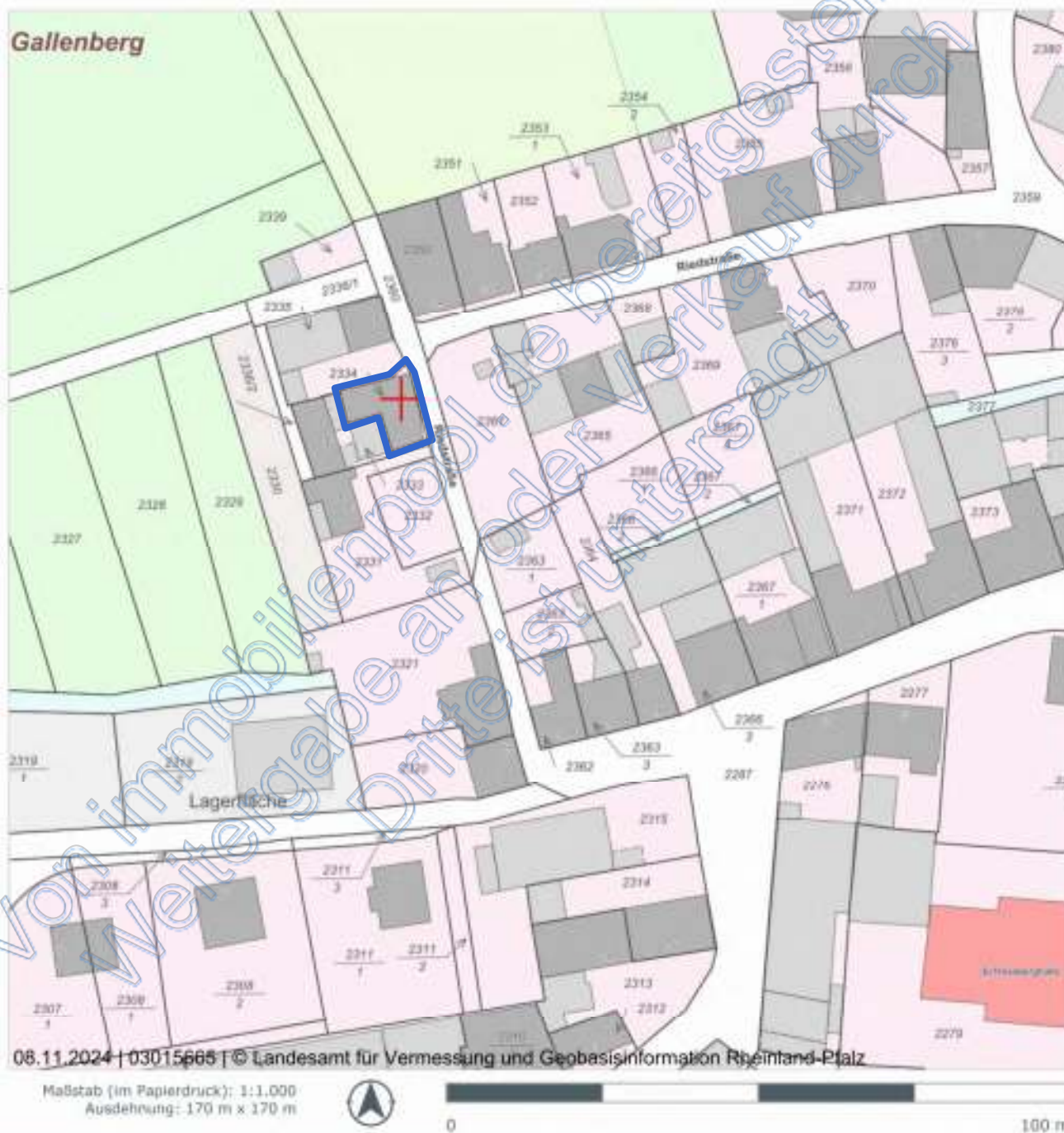
WOLFGANG CRIMMANN:

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

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

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

67822 Gaugrehweiler, Riedstr. 42



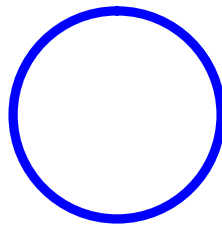
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

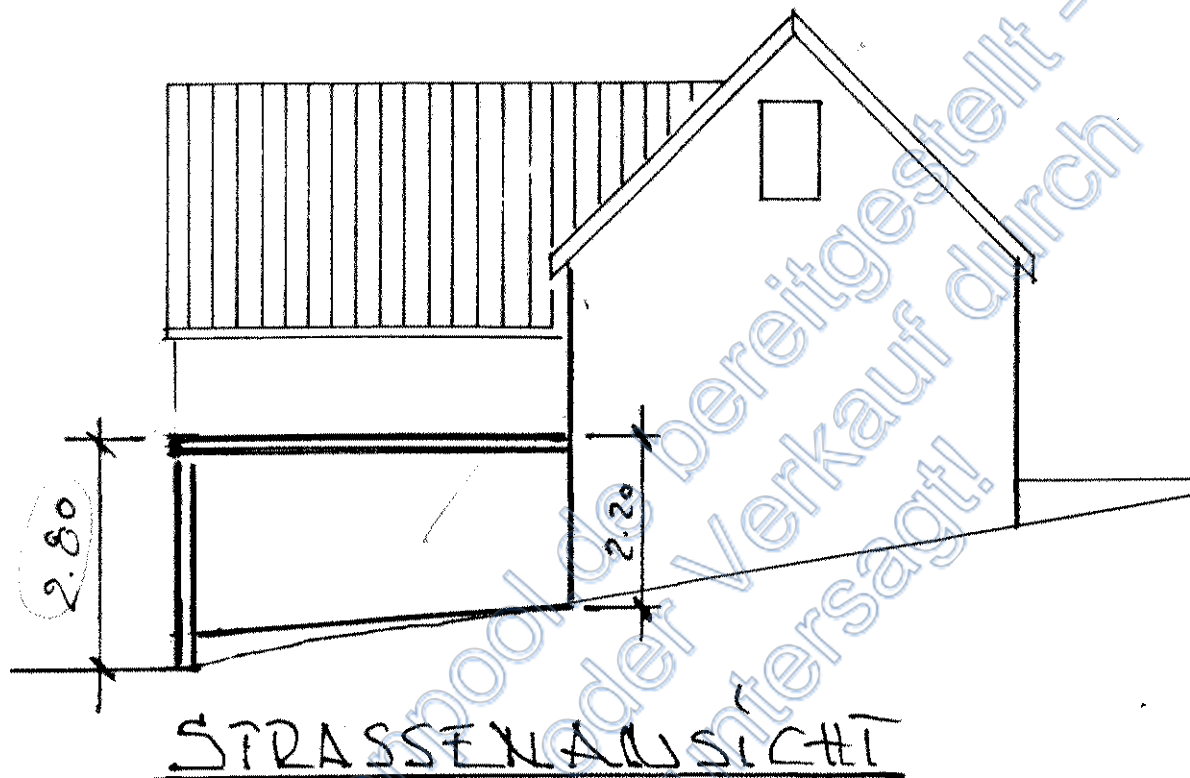
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2024

ANLAGE 6: BODENRICHTWERTKARTE
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

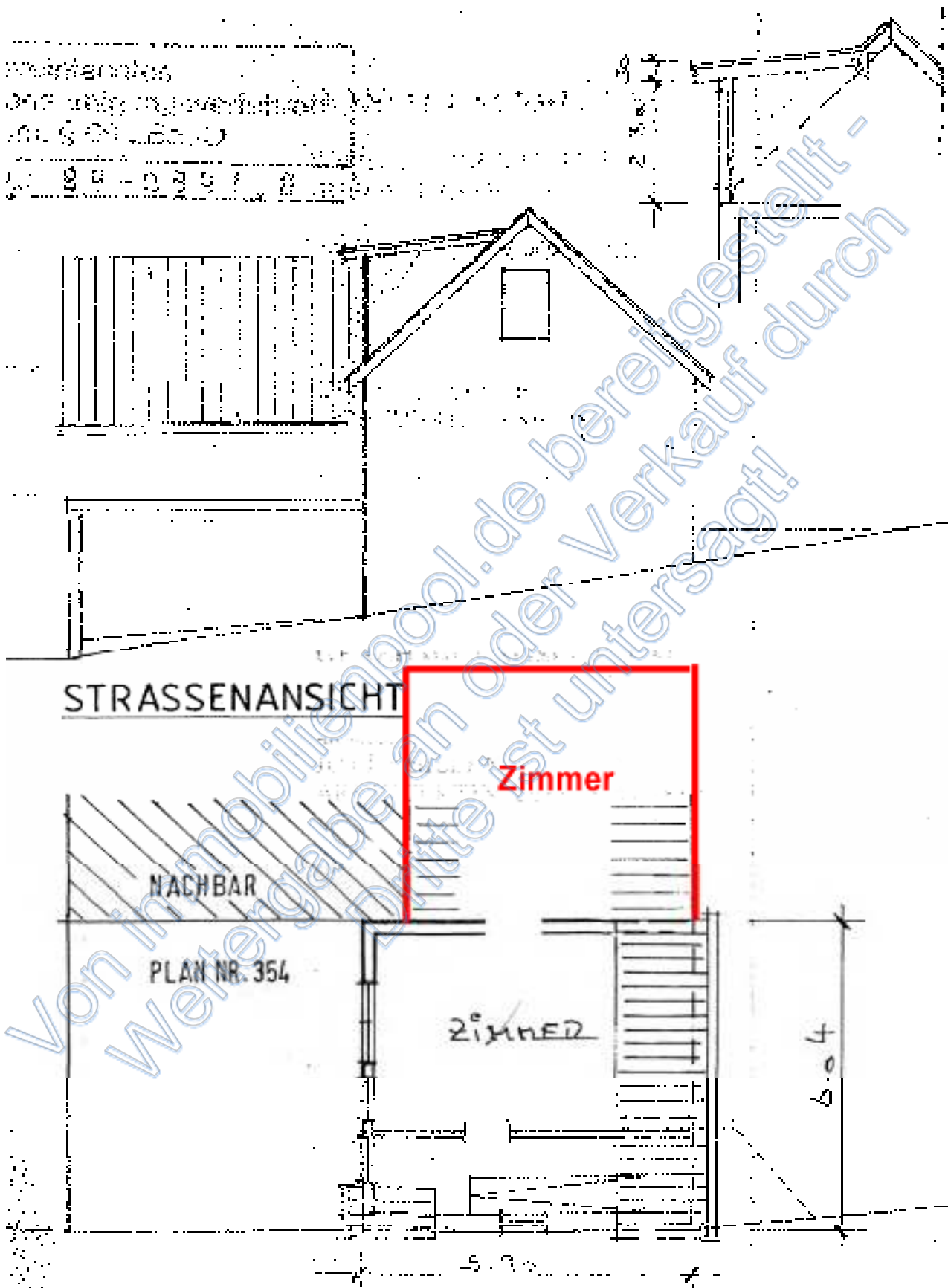


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN



GRUNDRISS / SCHNITT GARAGENANBAU M 1 : 100



GRUNDRISS ERDGESCHOSS (unmaßstäblich)

ANLAGE 8: FOTOS

BILD 01

ANSICHT SÜDOST

- STRAßENANSICHT, MIT GARAGENANBAU -



BILD 02

ANSICHT NORDOST

- STRAßENANSICHT, SCHMALER ZUGANGSZIPFEL ZUM WOHNGEBÄUDE -



BILD 03

INNENANSICHT UNTERGESCHOSS
- GARAGE MIT KELLERZUGANG -



BILD 04

INNENANSICHT KELLERGECHOSS
- TEILUNTERKELLERUNG VORDERER BEREICH ZUR STRASSE HIN -



BILD 05

INNENANSICHT KELLERGECHOSS

- SCHMALE BETONSTIEGE ZUM ERDGESCHOSS -



BILD 06

INNENANSICHT ERDGESCHOSS

- TÜR ZUM GARAGENDACH, LUKE ZUM KG -

BILD 07

INNENANSICHT ERDGESCHOSS

- KÜCHE (INVENTAR NICHT BEWERTET) -



BILD 08

INNENANSICHT ERDGESCHOSS

- ESSZIMMER -



BILD 09

INNENANSICHT ERDGESCHOSS

- RÜCKWÄRTIGES ZIMMER -



BILD 10

INNENANSICHT ERDGESCHOSS

- BAD -



BILD 11

INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- TREPPE ZUM DACHGESCHOSS -



BILD 12

INNENANSICHT DACHGESCHOSS
- VORDERES ZIMMER -



BILD 13

INNENANSICHT DACHGESCHOSS

- RÜCKWÄRTIGES ZIMMER -



BILD 14

ANSICHT FASSADE

- DÄMMUNG IN EIGENLEISTUNG -