

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!**

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Alzey
Schloßgasse 32
55232 Alzey

Datum: 30.07.2025
Mein Az.: 2025-5015

Az. des Gerichts: 1 K 5/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück

55286 Wörrstadt
Kegelbahnstraße 8

Objekt	Einfamilienhaus, einseitig angebaut mit ca. 90 m² Wohnfläche
Grundbuch Blatt	Rommersheim -Rheinhessen- 991
Gemarkung	Rommersheim
Flur Flurstück	1 74/2
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	23.04.2025
Verkehrswert	90.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 40 Seiten und 5 Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Kegelbahnstraße 8.....	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie.....	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Rommersheim -Rheinhessen-	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität	10
3.1.8.	Mieteinheiten	11
3.1.8.1.	Einheit: Einfamilienhaus	11
3.2.	Gebäudebezeichnung: Anbau	12
3.2.1.	Allgemeines	12
3.2.2.	Keller	12
3.2.3.	Dach / Dachgeschoss	12
3.2.4.	Außenverkleidung	12
3.2.5.	Mieteinheiten	13
3.2.5.1.	Einheit: Anbau	13
3.3.	Gebäudebezeichnung: Scheune	13
3.3.1.	Allgemeines	13
3.3.2.	Ausstattung	14
3.3.3.	Keller	14
3.3.4.	Dach / Dachgeschoss	14
3.3.5.	Außenverkleidung	14
3.3.6.	Mieteinheiten	14
3.3.6.1.	Einheit: Scheune	14
4.	Verkehrswertermittlung	15
4.1.	Aufteilung des Grundstücks	15
4.2.	Allgemeines	16
4.3.	Methodik	18
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	18
4.3.2.	Methodik des Sachwertverfahrens	19
4.3.2.1.	Methodik der Marktanpassung	23
4.4.	Wertermittlung - bebauter Grundstücksteil	24
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	24
4.4.2.	Bodenwertermittlung	25
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	25
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	25
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	26
4.4.3.	Sachwertermittlung	27
4.4.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	27
4.4.3.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Anbau	30
4.4.3.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Scheune	30
4.4.3.4.	Außenanlagen	31
4.4.3.5.	Zusammenfassung der Sachwerte	31

4.4.3.6.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	32
4.5.	Wertermittlung - Garten	33
4.5.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	33
4.5.2.	Bodenwertermittlung	34
4.5.2.1.	Bodenrichtwert	34
4.5.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	34
4.5.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	35
4.5.3.	Sachwertermittlung	36
4.5.3.1.	Außenanlagen	36
4.5.3.2.	Zusammenfassung der Sachwerte	36
4.5.3.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	37
5.	Zubehör	38
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	38
7.	Verkehrswert	39
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	40
9.	Verzeichnis der Anlagen	41
9.1.	Fotos	42
9.2.	Übersichtskarte	53
9.3.	Katasterkarte	54
9.4.	Geschosspläne	55
9.5.	Denkmalschutz	57

Das Gebäude konnte wegen Brandschaden nicht betreten werden.

Wertermittlungs-Grundlagen

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Auszug aus der Bauakte
Baurecht
Bodenrichtwert
einschlägige Fachliteratur
Flurkarte
Fotos
Grundbuchauszug

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Kegelbahnstraße 8

2.1. Makrolage

Kreis	Alzey-Worms
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage in Rheinhessen ca. 8 km nordwestlich von Alzey

2.2. Mikrolage

Ort	Wörrstadt
Einwohnerzahl	ca. 8.200
Grundstücksgröße	752 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	dörfliche Wohnbebauung
Immissionen	ortstypisch: Straßenverkehr Glockenturm
Verkehrslage	Ortskern
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück Grundstück mit Nord-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 18 m
Mittlere Tiefe	ca. 65 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	im Norden Metallzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	In diesem Gutachten wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	Durchgangsverkehr geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn mit Betonsteinpflaster keine Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M = Gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht Denkmalschutz laut Auskunft der Denkmalschutzbehörde, siehe Anlage 9.5.

2.6. Grundbuch Rommersheim -Rheinhessen-

Grundbuch von	Rommersheim -Rheinhessen-
Blatt	991
Gemarkung	Rommersheim
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Eintragungen in Abteilung II	7: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Gemarkung Rommersheim Flur 1 Flurstück 74/1, eingetragen am 04.07.2022 8: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 10.03.2023

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
1	74/2	Gebäude- und Freifläche	752

Summe Flurstücke 752 m²

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	Lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Gemarkung Rommersheim Flur 1 Flurstück 74/1; eingetragen am 04.07.2022 Lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 10.03.2023
Anmerkung	Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Denkmalschutz	Es besteht Denkmalschutz als Einzeldenkmal, siehe Anlage 9.5.
Anmerkung	Da steuerliche Vorteile aus dem Denkmalschutz von den persönlichen Einkommensverhältnissen des jeweiligen Eigentümers abhängig sind, werden in diesem Gutachten keine steuerlichen Vorteile aus dem Denkmalschutz berücksichtigt.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	Leerstand nach Brandschaden
Art des Gebäudes	Wohnhaus
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	1738
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist, soweit äußerlich erkennbar, nach Brandschaden in einem schlechten Allgemeinzustand. Der Allgemeinzustand kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau und Fachwerkbau
Unterhaltungsstau	erhebliche Brandschäden
Bauschäden und Baumängel	Brandschäden, sanierungsbedürftig
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Eingangstür	Holz
Umfassungswände	Bruchstein im Erdgeschoss, Holzfachwerk im Obergeschoss gartenseitig Ziegelmauerwerk im Obergeschoss
Erdgeschossdecke	unbekannt, wahrscheinlich durch Brand geschädigt
Geschosstreppen	Brandschaden
Heizung	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert, soweit erkennbar
--	--------------------------------------

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach, abgebrannt
Dacheindeckung	abgebrannt
Dachrinnen / Fallrohre aus	keine vorhanden
Dachdämmung	-

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Bruchstein und Fachwerk
-------------------------	-------------------------

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Hof mit Gesträuch überwuchert
---------------------	-------------------------------

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Einfamilienhaus

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 90 m²
Raumnutzung / Grundriss	wegen Brandschaden keine Innenbesichtigung möglich
Fenster	Holz
Verglasung	Einfachverglasung
Ausstattung	mit Sprossen
Rollläden	teilweise Holzklappläden
Eingangstür	Holz
Elektroinstallation	unbekannt
Heizung	unbekannt
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Bauschäden und Baumängel	Brandschäden: Dach komplett ausgebrannt Obergeschoss ausgebrannt Erdgeschoss Brandschäden, keine Innenbesichtigung möglich
Mieter / Mietvertrag	Leerstand nach Brandschaden

3.2. Gebäudebezeichnung: Anbau

3.2.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Anbau mit Vorratsraum, möglicherweise Heizraum
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem schlechten Allgemeinzustand, möglicherweise bestehen Brandschäden
Konstruktionsart	Massiv- und Fachwerkbau
Unterhaltungsstau	Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Dach schadhaft
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert, soweit erkennbar
--	--------------------------------------

3.2.3. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pulldach
Dacheindeckung	provisorisch mit verschiedenen Materialien

3.2.4. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Ziegelmauerwerk Fachwerk
Kamin	vorhanden

3.2.5. Mieteinheiten

3.2.5.1. Einheit: Anbau

3.2.5.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 5 m ²
Raumnutzung / Grundriss	unbekannt
Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	Dach schadhaft
Mieter / Mietvertrag	Leerstand

3.3. Gebäudebezeichnung: Scheune

3.3.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine vollständige Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	sanierungsbedürftig
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.3.2. Ausstattung

Eingangstür	Holzbretter
Umfassungswände	Bruchstein

3.3.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert, soweit erkennbar
--	--------------------------------------

3.3.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pultdach, soweit einsehbar
-----------------	----------------------------

3.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Bruchstein mit Putz, soweit erkennbar
-------------------------	--

3.3.6. Mieteinheiten

3.3.6.1. Einheit: Scheune

3.3.6.1.1. Ausstattung

Raumnutzung / Grundriss	Innenbesichtigung nur eingeschränkt möglich
Eingangstür	Holz
Wände	Bruchstein
Elektroinstallation	Einfache Ausstattung
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Mieter / Mietvertrag	vom Eigentümer genutzt

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück

**55286 Wörrstadt
Kegelbahnstraße 8**

Gemarkung Rommersheim

Flur 1
Flurstück 74/2
Größe 752 m²

Grundstücksgröße insgesamt 752 m²

Wertermittlungsstichtag 23.04.2025

4.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung Eine Aufteilung in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer befinden oder diese Gebäude mit zugehörigen Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind, oder die marktübliche Grundstücksgröße erheblich überschritten ist.

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m ²
bebauter Grundstücksteil	Wohnhaus und Nebengebäude	490
Garten	unbebaut	262

4.2. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der 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."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtag-bezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

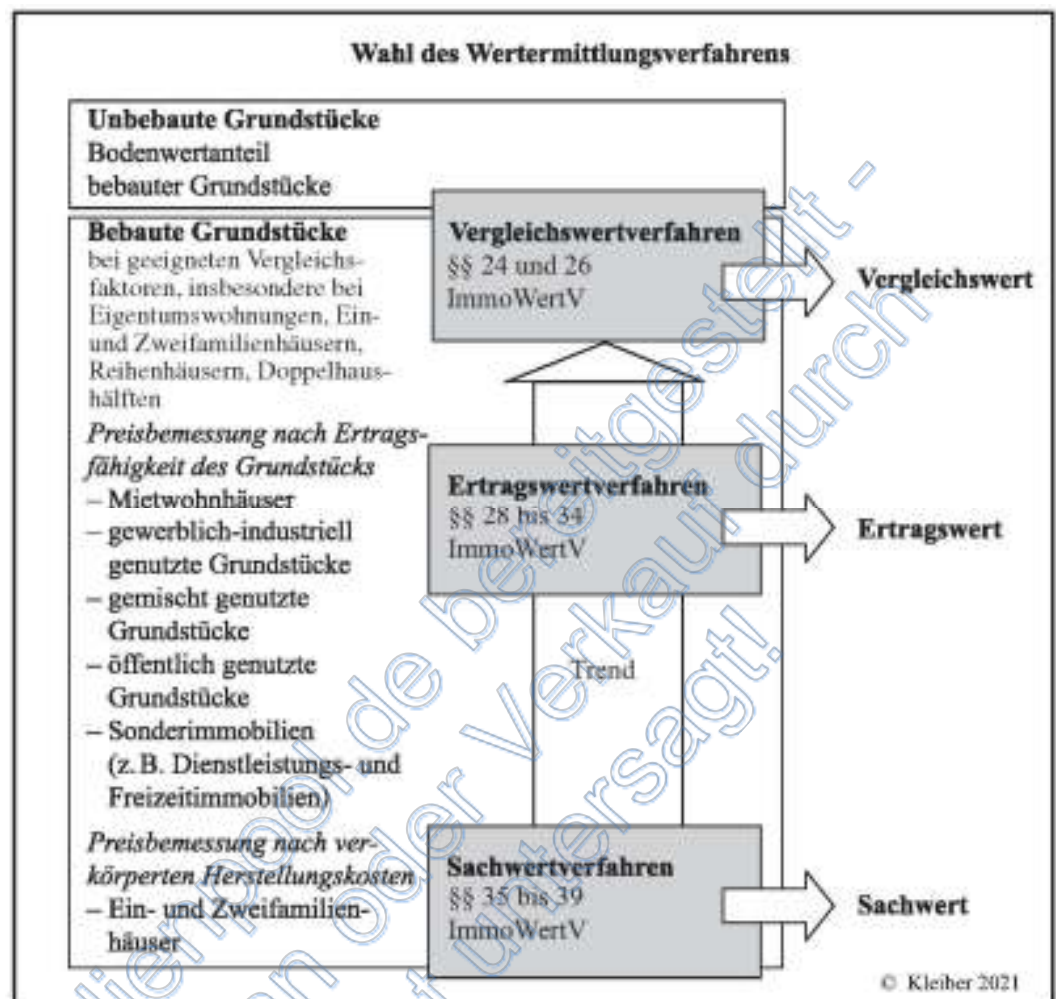
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV
© Kleiber 2021

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

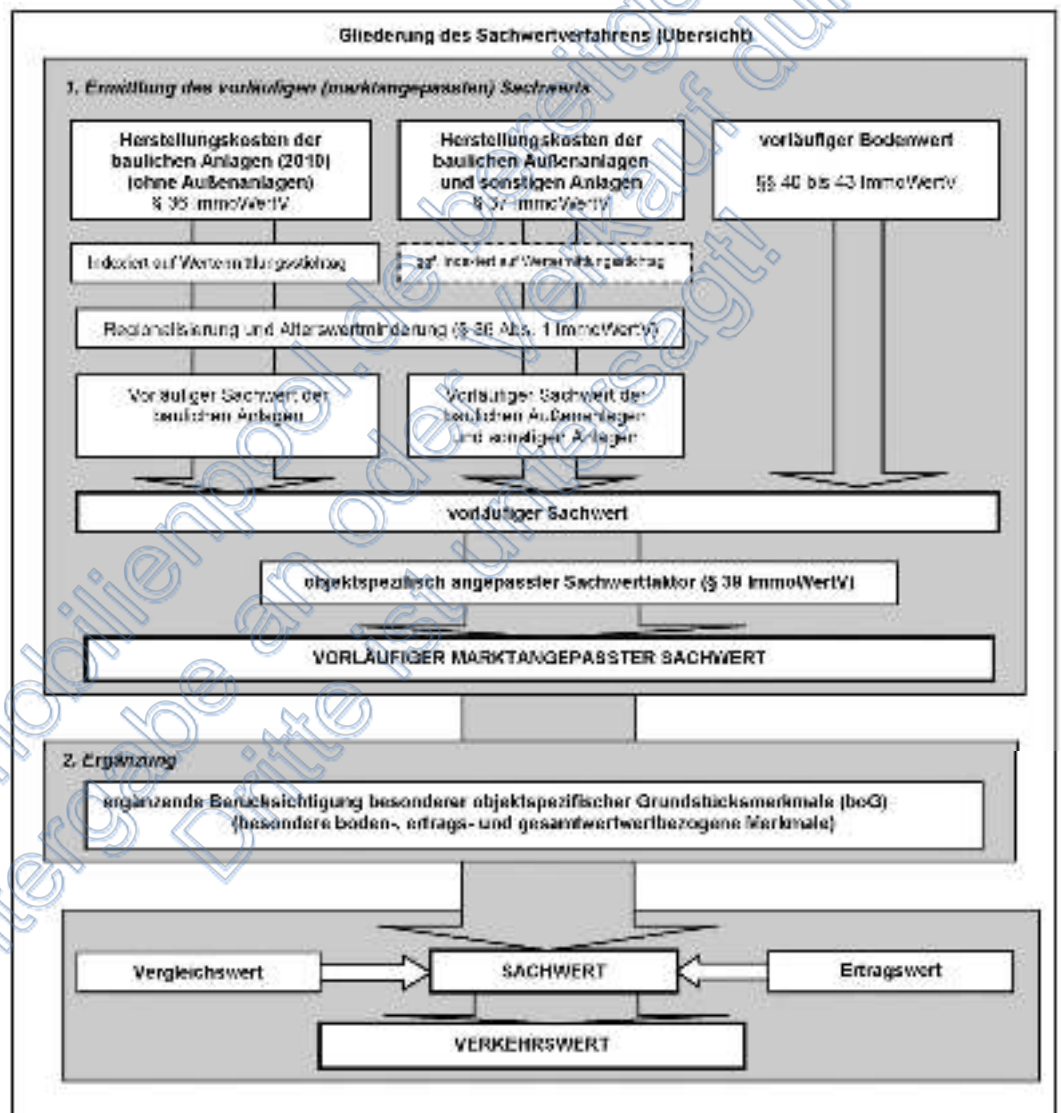
Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.2. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
 (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
 © Kleiber 2021

Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

Von immobilienportal.de
Weitergabe an Dritte
Dritter darf nicht weitergeben

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „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 Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 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 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. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Von immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

4.3.2.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

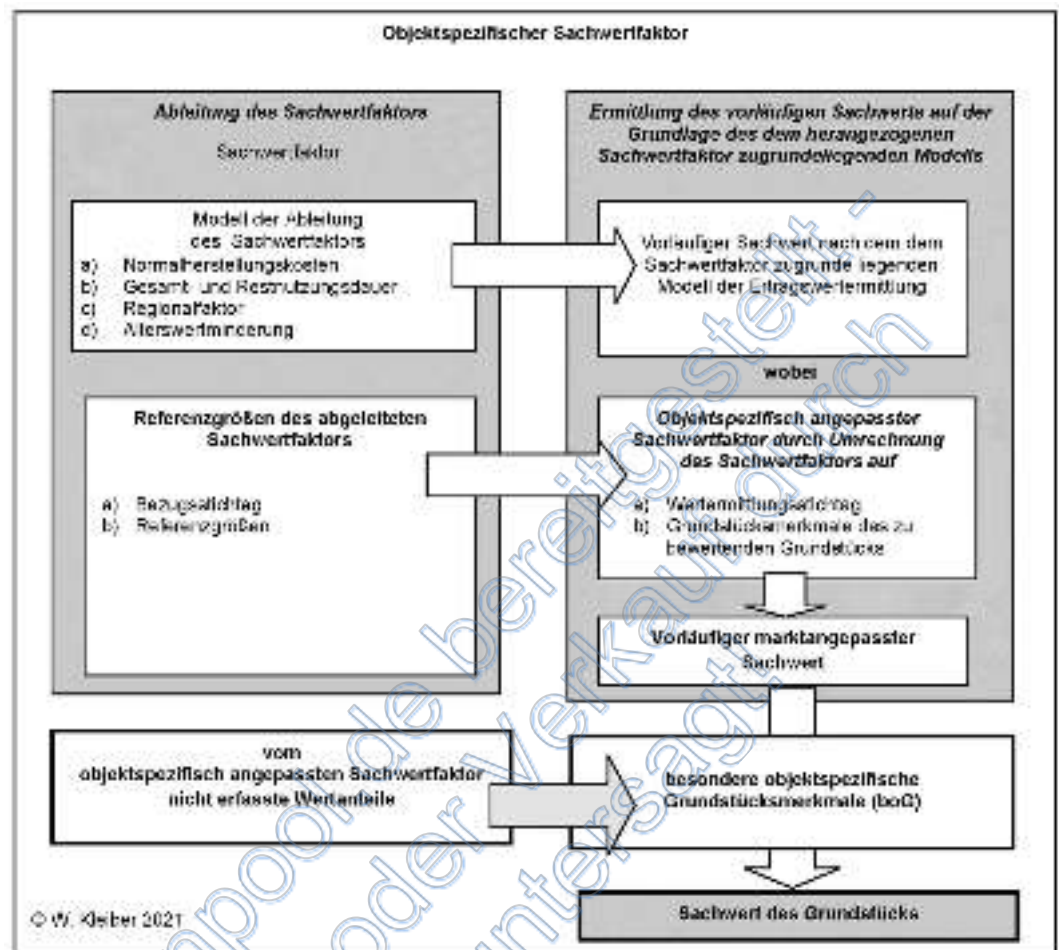
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von Immobilienportal.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



Ableitung von Sachwertfaktoren
 © Kleiber 2021

4.4. Wertermittlung - bebauter Grundstücksteil

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert 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 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 120,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: MD Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 600 m ² Anzahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: geschlossen

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	490 m ² * 116,40 €/m ² = 57.036,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	490 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		57.036,00 €
Grundstücksgröße		490 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		57.036,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		57.036,00 €

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.4.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	-3,00 % =	-3,60 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-3,60 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 116,40 €

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

4.4.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche 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.

4.4.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	162
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1946
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	640,30 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32 entnommenen 640,30 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für DREMPel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$640,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 640,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 8.200)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$640,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 640,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	640,30 €/m² BGF
Wertermittlungsstichtag	23.04.2025

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 29

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$640,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,04 / 100 = 1.178,41 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	190.902,42 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$162,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.178,41 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	190.902,42 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	0 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 100 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 190.902,42 €
Gebäudezeitwert		0,00 €

4.4.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)	-20.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-20.000,00 €

4.4.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	620	690	790	955	1.190

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	100				
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11	100				
Innenwände und -türen	11	100				
Deckenkonstruktion und Treppen	11	100				
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9	100				
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6	100				

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 620 €/m² BGF	142,60 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 690 €/m² BGF	103,50 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 620 €/m² BGF	68,20 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 620 €/m² BGF	68,20 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 620 €/m² BGF	68,20 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 690 €/m² BGF	34,50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 620 €/m² BGF	55,80 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 690 €/m² BGF	62,10 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 620 €/m² BGF	37,20 €/m² BGF

Summe	640,30 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,29

4.4.3.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Restwert Außenmauern	15.000,00 €

Summe 15.000,00 €

4.4.3.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel³ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
Brandschutt und Müll beseitigen	30.000,00 €		30.000,00 €
Außenanlagen	5.000,00 €		5.000,00 €

Summe 35.000,00 €

4.4.3.2. Berechnung des Gebäudewerts: Anbau

pauschale Zeitwertschätzung

**Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
der objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale** 3.000,00 €

4.4.3.3. Berechnung des Gebäudewerts: Scheune

pauschale Zeitwertschätzung

**Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
der objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale** 5.000,00 €

³ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.3.4. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	190.902,42 €	
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
5,00 % aus 190.902,42 €	9.545,12 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)		9.545,12 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	32 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 60,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 5.727,07 €
Wert der Außenanlagen insgesamt		3.818,05 €

4.4.3.5. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	8.000,00 €
Wert der Außenanlagen	3.818,05 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	57.036,00 €
Vorläufiger Sachwert	68.854,05 €

4.4.3.6. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund 0,00 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	68.854,05 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 0,00 %	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	68.854,05 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-20.000,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücksteils	42.854,05 €
Gerundeter Sachwert	rd. 43.000 €

4.5. Wertermittlung - Garten

4.5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert 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 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

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

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 120,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: MD Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 600,00 m ² Anzahl der Vollgeschosse: 2,00 Bauweise: geschlossen

4.5.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2025 wie folgt ermittelt:
erschließungsbeitragsfreies Hinterland	Hin- 262 m ² * 56,40 €/m ² = 14.776,80 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Hinterland	262 m ²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	14.776,80 €
Grundstücksgröße	262,00 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	14.776,80 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)	0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	14.776,80 €

4.5.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.5.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	-3,00 % =	-3,60 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	-50,00 % =	-60,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-63,60 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 56,40 €

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

4.5.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche 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.

4.5.3.1. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	0,00 €
Berechnung der Außenanlagen	pauschal
Wert der Außenanlagen insgesamt	1.500,00 €

4.5.3.2. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Wert der Außenanlagen	1.500,00 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	14.776,80 €
Vorläufiger Sachwert	16.276,80 €

4.5.3.3. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund 0,00 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	16.276,80 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	0,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücksteils	16.276,80 €
Gerundeter Sachwert	rd. 16.000 €

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

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Eintragungen im Grundbuch Abt II

Lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Gemarkung Rommersheim Flur 1 Flurstück 74/1;
eingetragen am 04.07.2022

Wertminderung durch die Belastung

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:

18 m x 4 m = 72 m²

Intensität der Beeinträchtigung:

Wertminderung der betroffenen Fläche:

72 m² x 56,40 €/m² x 50 % =

ca. 72 m²

hoch

50 %

2.030,40 €

rd. 2.000 €

Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit ca. 2.000 € geschätzt.

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

7. Verkehrswert

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Vergleichswert (€)	Marktwert (€)
bebauter Grundstücks- teil	57.000	73.000	0,00	0,00	73.000
Garten	14.800	16.000	0,00	0,00	16.000

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Sachwert wurde mit 89.000 € ermittelt, gerundet rd. 90.000 €.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück in

**55286 Wörrstadt
Kegelbahnstraße 8**

Gemarkung Rommersheim

Flur 1
Flurstück 74/2

wurde zum Wertermittlungstichtag 23.04.2025 mit

90.000 €

in Worten: Neunzigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt konnte von mir wegen Brandschäden nur äußerlich besichtigt werden.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Mainz, 30.07.2025

Urberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

Denkmalschutz

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

9.1. Fotos



Ansicht von Osten

Ansicht von Süd-Osten





Ansicht von Süden

Ansicht von Süden, Anbau





Ansicht von Süden

Ansicht von Süd-Westen





Ansicht von Norden

Ansicht von Norden





Ansicht von Norden

Ansicht von Norden





Ansicht von Norden

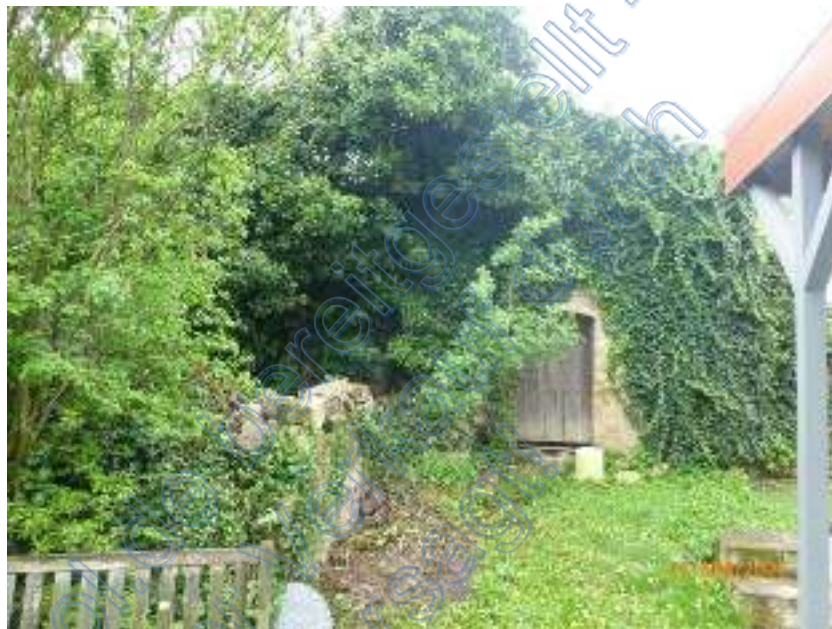
Ansicht von Süden, mit Scheune





Ansicht von Süden, Scheune

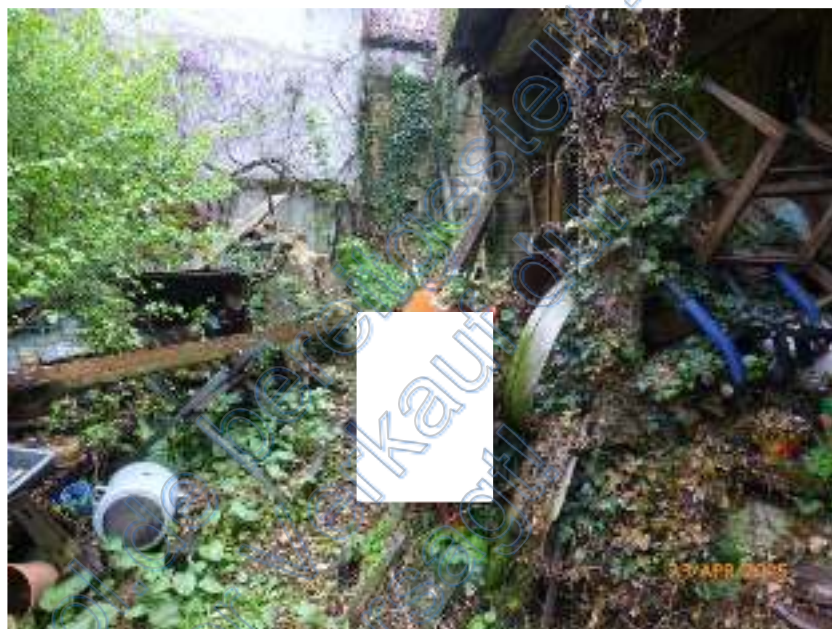
Innenansicht Scheune



Ansicht von Norden, Scheune

Außenanlagen

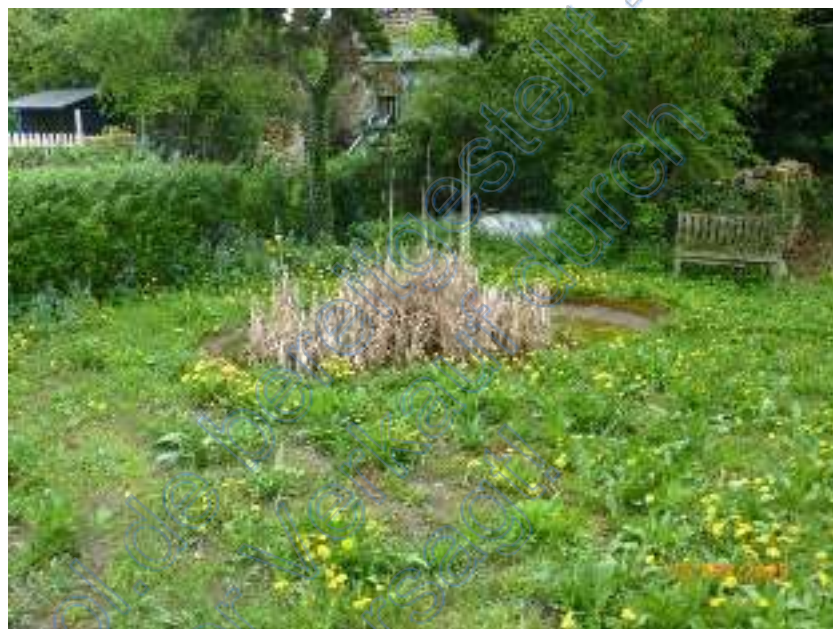




Außenanlagen

Grundstückszugang von Süden





Ansicht von Norden, Garten

Ansicht von Süden, Garten





Ansicht von Süden, Garten

Grundstückszugang von Norden

