

Kein Original!  
Gutachten!

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

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

## Dipl. Ing. Ute Hönig

von der IHK öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Am Hipperling 23

67271 Battenberg

Telefon: 06359/840-800

Telefax: 06359/840-802

E-Mail: hoenig-battenberg@t-online.de

Amtsgericht  
Bad Dürkheim

Seebacher Straße 2  
**67098 Bad Dürkheim**

Datum: 07.10.2024

# GUTACHTEN

über den **unbelasteten Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebaute Grundstück**  
**in 67098 Bad Dürkheim, In den Kastaniengärten 2**



im Zwangsversteigerungsverfahren XXXX ./ XXXX

**Az. des Gerichts:**

**1 K 8/24**

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
10.09.2024 ermittelt mit rd. **526.000.- €**.

- die **Belastung mit dem Verrohungsrecht** mit rd. **2.000.- €**
- der **Wert des Wohnrechtes** siehe 5.2, Seite 35

### Ausfertigung: PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen und eine PDF-Version.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.5.1	Erdgeschoss .....	11
3.2.5.2	Obergeschoss .....	12
3.2.5.3	Dachgeschoss .....	12
3.2.5.4	Kellergeschoss .....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	13
3.3	Garage .....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	14
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
3.3.5.1	Innenausstattung .....	14
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15

3.4	Außenanlagen .....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Bodenwertermittlung .....	17
4.4	Sachwertermittlung .....	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	18
4.4.3	Sachwertberechnung .....	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	21
4.5	Ertragswertermittlung .....	27
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	30
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	31
4.6	Unbelasteter Verkehrswert .....	33
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Wertbeeinflussung des Verrohungsrechtes und Ermittlung des Wertes des Wohnrechtes .....</b>	<b>34</b>
5.1	Wertbeeinflussung durch das Verrohungsrecht .....	34
	Wert der Belastung durch das Verrohungsrecht .....	34
5.2	Ermittlung des Wertes des Wohnrechtes .....	35
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>38</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	38
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	38
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	39
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaus-  
hälfte) und Garage;  
mit Belastung durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit:  
- Verrohungsrecht  
- Wohnrecht

Objektadresse: In den Kastaniengärten 2  
67098 Bad Dürkheim (Seebach)

Grundbuchangaben: Grundbuch von Seebach, Blatt XXX, lfd. Nr. 1

Gemarkung Seebach, Flurstück 73/11, zu bewertende Fläche  
285 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Dürkheim vom  
10.06.2024 soll durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert  
bestimmt werden.  
Im Zwangsversteigerungsverfahren:

XXXX  
XXXX  
XXXX

gegen

1. XXXXX
2. XXXXX

Wertermittlungstichtag: 10.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 10.09.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung: Über den Ortstermin am 10.09.2024 wurden die Prozessparteien  
Verständigt.

Teilnehmer am Ortstermin: XXXX, XXXXX und die Sachverständige

Eigentümer: XXXX  
XXXX

zu je ½

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.10.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.07.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Bauamt der Stadt Bad Dürkheim
- Überschlägige Überprüfung der Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen aus der Bauakte; diese wurden größtenteils übernommen und dienen ausschließlich der Gutachtenerstellung
- Aufmaß

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der zu Verfügung stehenden Unterlagen, Ortsbesichtigung, Aufmaß, erhaltenen Informationen und getroffenen Annahmen.

Sollten diese nicht zutreffen ist das Gutachten diesbezüglich zu überarbeiten.

Die durchgeführten Flächenberechnungen erfolgten Überschlägig und dienen ausschließlich der Gutachtenerstellung.

**Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.**

**Die Belastung durch das Verrohungsrecht und der Wert des Wohnrechtes werden separat ermittelt.**

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Dürkheim Kreisstadt
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Dürkheim (ca. 18.821 Einwohner); Stadtteil Seebach (ca. 2.189 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ludwigshafen, Mannheim, Neustadt, Kaiserslautern  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz  <u>Bundesstraßen:</u> B37 nach Kaiserslautern, B271 (Neustadt an der Weinstraße-Monsheim)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A650 Bad-Dürkheim-Ludwigshafen  <u>Bahnhof:</u> Pfälzische Nordbahn  <u>Flughafen:</u> kleiner Verkehrslandeplatz, Flugplatz Bad Dürkheim

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<u>Ortsrand:</u> Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Bad Dürkheim, Stadt; Schulen und Ärzte in Bad Dürkheim, Stadt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Hanglage; Garten mit Südausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 285,00 m <sup>2</sup> ;  <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, Sackgasse
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun Sichtschutz
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.07.2024 vor.</p> <p>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Dürkheim, Blatt XXX, folgende Eintragungen:</p> <p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verrohrungsrecht) für die Stadt Bad Dürkheim</p> <p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, (Wohnrecht) für</p> <p>a) XXXX</p> <p>b) XXXX</p> <p>als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB.</p> <p>Hinsichtlich des Vermögens d. XXXX, Abt. I Nr. 2.1: Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.</p> <p>Über das Vermögen d. XXXXX ist das Insolvenzverfahren eröffnet.</p> <p>Hinsichtlich des Vermögens d. XXXX:</p> <p>Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam.</p> <p>Über das Vermögen d. XXXX ist das Insolvenzverfahren eröffnet.</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.</p> <p>(genaue Texte sind dem Grundbuchblatt zu entnehmen)</p> <p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs</p>
Anmerkung:	

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

## **2.5 Öffentlich-rechtliche Situation**

### **2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### **2.5.2 Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan „In den vorderen Kastaniengärten“, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
max. Firsthöhe = 10,5 m;  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
Geschoßfläche: 220 m<sup>2</sup>;  
o = offene Bauweise;  
Doppelhausbebauung;  
Satteldach;  
Dachneigung E: 40°-45°, D: 40°

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Bezüglich des Brandschutzes erfolgt keine Bewertung.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

Die Stadt Bad Dürkheim erhebt wiederkehrende Ausbaubeiträge. Es besteht eine **Schonfrist bis 01.01.2036**.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; Doppelhaushälfte
Baujahr:	2001 (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 156 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde überschlägig überprüft; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 295 m <sup>2</sup> ; die BGF-Berechnung wurde überschlägig überprüft
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel Sichtbeton, gestrichen

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Waschküche

###### Erdgeschoss:

Wohnen, Essen, Küche Diele, WC, Terrasse

###### Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, Bad, Flur, Balkon

###### Dachgeschoss:

Schlafzimmer/Studio, Bad

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk (nach Baubeschreibung mit 12 cm Außendämmung)
Innenwände:	Mauerwerk (siehe Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; Holzgeländer (siehe Foto)
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt Eingangsüberdachung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gaube)  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, tlw. auf Putz verlegt; Türöffner, Telefonanschluss, Zählerschrank (Baujahr 1999, siehe Foto); Kameras, Satellitenschüssel, augenscheinlich nachgerüstet, Verlegung der Kabel auf Putz oder im Kabelkanal (siehe Foto)
Heizung:	Gas- Zentralheizung (siehe Foto und Baubeschreibung)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen; Terrasse: Stein (siehe Foto)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich; WC: Fliesen, ca. 1,20 m hoch, darüber Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; mit Sprossen, auch raumhohe Verglasungen; bessere Beschläge, abschließbar; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Blech (vermutet), beschichtet (siehe Foto)
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> bessere Türen, aus Holzwerkstoffen; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen, weiß beschichtet
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> wandhängendes WC, Handwaschbecken
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

### 3.2.5.2 Obergeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen, Kleinparkett;
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich; Bad: Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; mit Sprossen, auch raumhohe Verglasungen; bessere Beschläge; Fensterläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus vermutlich Blech, beschichtet (siehe Foto)
Türen:	wie vor
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Eckwanne, eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken, Handtuchhalterheizkörper
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

### 3.2.5.3 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Kleinparkett; Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Fliesen, darüber Putz mit Anstrich, an Objektwand
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; mit Sprossen, Dachflächenfenster, auch raumhohe Verglasungen;

Rollläden aus Kunststoff;  
Fensterbänke innen aus Marmor;  
Fensterbänke außen aus vermutlich Blech, beschichtet

Türen: Zimmertüren: wie vor

sanitäre Installation: Bad:  
Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken;

Haustechnik: Bad: Heizungstherme (siehe Foto)

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

### 3.2.5.4 Kellergeschoss

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Putz, Beton mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Anstrich

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung

Türen: Zimmertüren:  
glatte Türen, aus Holzwerkstoffen, mit Naturholzfurnier;  
durchschnittliche Schlösser und Beschläge;  
Holzzargen

sanitäre Installation: Waschküche:  
Waschbecken, Waschmaschinenanschluss

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

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

besondere Bauteile: Eingangsüberdachung, Balkon, überdachte Terrasse, 2 Markisen, Dachgaube, Satellitenschüssel

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

### 3.3 Garage

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; einseitig angebaut
Baujahr:	2001 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

#### 3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Garage

Dachgeschoss:

Lager, "Einstiegs Luke" (siehe Foto)

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

Konstruktionsart:	Massivbau (augenscheinlich Fertigbauweise massiv, erweitert mit Satteldach, siehe Foto)
Umfassungswände:	Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Eingang:	Eingangstür aus Metall (Gartenseite) Stahlschwingtor, elektrischer Antrieb (Straßenseite, siehe Foto)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Satteldach (siehe Foto)  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

#### 3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

#### 3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.3.5.1 Innenausstattung

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich
Deckenbekleidungen:	Anstrich

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

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;

Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche;

Terrasse;

Gartenanlagen und Pflanzungen;

Einfriedung (Zaun, Sichtschutz)

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

## 4 Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebaute Grundstück in 67098 Bad Dürkheim, In den Kastaniengärten 2 zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Seebach	xxx	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Seebach		73/11	285 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **440,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	285 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>440,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	440,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	285	× 1,06	Landesgrundstücksmarktbericht RLP, 2023
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	<b>466,40 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>466,40 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	285 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	<b>132.924,00 €</b> <b>rd. 133.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 insgesamt **133.000,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	808,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF) ca.	x	295,00 m²	18,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	25.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	263.360,00 €	8.730,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 10.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100	182,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	481.158,72 €	15.949,71 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	481.158,72 €	15.949,71 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		57 Jahre	37 Jahre
• prozentual		28,75 %	38,33 %
• Faktor	x	0,7125	0,6167
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	342.825,59 €	9.836,19 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>352.661,78 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>10.579,85 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>363.241,63 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>133.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>496.241,63 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,06</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>526.016,13 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>526.016,13 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>526.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	85,8 %	14,2 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edeldputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	85,8	673,53
4	945,00	14,2	134,19
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,1			807,72

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 807,72 €/m² BGF  
 rd. 808,00 €/m² BGF

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

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

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 4,0			485,00

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	4.000,00 €
Eingangsüberdachung	1.800,00 €
Gaube	12.000,00 €
Terrasse, incl. rückseitig Garage	5.000,00 €
Satellitenspiegel	600,00 €
Markise, 2 Stück	1.600,00 €
Summe	25.000,00 €

**Baupreisindex**

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (352.661,78 €)	10.579,85 €
Summe	10.579,85 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 2001 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 2001 = 23$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre} =$ ) 57 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 57 Jahren.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) 2001 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 2001 = 23$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 23 \text{ Jahre} =$ ) 37 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

**Sachwertfaktor: 1,06**, nach Landesgrundstückmarktbericht RLP, 2023 und Untersuchungen und Empfehlungen des regionalen Gutachterausschusses

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	geschätzte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			156,00		9,00	1.404,00	16.848,00
Garage		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			156,00	1,00		1.464,00	17.568,00

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **17.568,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **– 3.005,16 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 14.562,84 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
**2,10 % von 133.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 2.793,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 11.769,84 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = **2,10 %** Liegenschaftszinssatz  
und RND = **57** Jahren Restnutzungsdauer **× 33,054**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 389.040,29 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 133.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 522.040,29 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 522.040,29 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 0,00 €**

**Ertragswert** **= 522.040,29 €**

**rd. 522.000,00 €**

#### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

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

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

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Gewerbe	--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 156,00 m² × 13,80 €/m²	2.152,80 €
	Garagen (Gar.) 1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	351,36 €
Gewerbe	---	--- €
Summe		3.005,16 €

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

**Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes: 2,10 %**, geschätzt nach Landesgrundstücksmarktberichtes RLP 2023 und Anpassungsempfehlungen des oberen Gutachterausschusses sowie Empfehlung IVD Preisspiegel 2024

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

### **Restnutzungsdauer**

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

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

#### 4.6 Unbelasteter Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **526.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **522.000,00 €**.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebaute Grundstück in 67098 Bad Dürkheim, In den Kastaniengärten 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Seebach	xxx	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Seebach		73/11

wird zum Wertermittlungstichtag 10.09.2024 mit rd.

**526.000 €**

**in Worten: fünfhundertsechszwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

## 5 Berücksichtigung der Wertbeeinflussung des Verrohrungsrechtes und Ermittlung des Wertes des Wohnrechtes

### 5.1 Wertbeeinflussung durch das Verrohrungsrecht

Ermittlung nach WertR 2006, Anlage 20, Kleiber, 8. Auflage, Seite 3.070 ff.

Überschlägige Ermittlung der betroffenen Fläche:

ca.  $6,00 \text{ m} \times 8,70 \text{ m} \times \frac{1}{2} = \text{rd. } 26,00 \text{ m}^2$

Einstufung der Beeinträchtigung (Kleiber, Seite 3.070):

M.E. kann diese als gering eingestuft werden, da die Fläche als Einfahrt zur Garage und Stellplatz vor der Garage genutzt wird (siehe dazu auch Vorgaben des Bebauungsplanes) und Beeinträchtigungen nur bei evtl. erforderlichen Reparaturarbeiten an der Rohrleitung entstehen können.

Beeinträchtigung geschätzt: 15%

**Wertbeeinflussung (Abschlag) geschätzt:**

$26,00 \text{ m}^2 \times 466,40 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 1.818,96 \text{ €}$ , **rund 2.000,00 €**

#### Wert der Belastung durch das Verrohrungsrecht

Die Belastung durch das Recht wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit rd.

**2.000,00 €**

geschätzt.

## 5.2 Ermittlung des Wertes des Wohnrechts

(siehe Vertrag zur Begründung des Wohnrechtes)

Lebenslängliches Wohnrecht für beide Berechtigte als Gesamtberechtigte nach §428 BGB;

Recht zur alleinigen Bewohnung und Benutzung des gesamten Grundbesitzes „In den Kastaniengärten 2“, Flurstück-Nr. 73/11

**Annahme:** Unentgeltliches Wohnrecht

Liegenschaftszinssatz (wie vor): 2,1%

Wertermittlungsstichtag: 10.09.2024

### Ermittlung der Rentenrate

Miet-/Nutzeinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-)Miete	
			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)
Wohnung, EFH und Garage	156	1	9,00	1.404,00
Garage			60,00	60,00

marktüblich erzielbare monatliche  
(Netto-Kalt-)Miete insgesamt

1.464,00 €

x 12 Monate

x 12

= insgesamt

= 17.568,00 €

+ jährlich vom Eigentümer zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Mieter getragen werden; sowie Lasten (0 % des Rohwerts)

+ 0,00 €

= jährlicher Rohwert des Rechts

= 17.568,00 €

+ Zuschlag für das Recht  
(10 % des Rohwerts, z.B. wegen Unkündbarkeit Mietvertrag usw.)

+ 1.756,80 €

– jährlich vom Berechtigten zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Vermieter getragen werden; z.B. für Verwaltung und größere Instandhaltung (0 % des Rohwerts)

– 0,00 €

– Aufwendungen für Lasten nach § 1047 BGB (nur bei Nießbrauch)

– 0,00 €

– vom Berechtigten zu zahlende Miete  
(monatlich 0,00 EUR x 12)

– 0,00 €

= jährlicher reiner Wert des Rechts R  
(zu kapitalisierende Rentenrate)

= 19.324,80 €

monatliche Rentenrate

= 1.610,40 €

## Wohnrecht: Berechnung des Barwerts

### Eingaben:

- monatliche Rentenrate  $R/t = 1.610,40 \text{ €}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr  $t = 12$
- jährliche Rentenrate  $R = 19.324,80 \text{ €}$
- Zahlungsweise  $= \text{vorschüssig}$
- Kapitalisierungszinssatz  $k = 2,10 \% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz  $s = 0,00 \% / \text{Jahr}$
- Sterbetafel  $= 2021/2023 \text{ Deutschland insgesamt}$

Angaben zum 1. Berechtigten:

Geschlecht = weiblich

versicherungsmathematisches Alter (x) = 24 Jahre

Angaben zum 2. Berechtigten:

Geschlecht = weiblich

versicherungsmathematisches Alter (y) = 22 Jahre

Annahme: Die Rentenzahlung erfolgt bis zum Tode des Letztlebenden.

### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{xy} = R \times (a_x^{(t)} + a_y^{(t)} - a_{xy}^{(t)})$$

- Leibrentenbarwertfaktor für den ersten Berechtigten mit dem Alter x (monatlich, vorschüssig)  $a_x^{(t)} = 33,711510$
- Leibrentenbarwertfaktor für den zweiten Berechtigten mit dem Alter y (monatlich, vorschüssig)  $a_y^{(t)} = 34,286929$
- Leibrentenbarwertfaktor für zwei Berechtigte im Alter x und y (monatlich, vorschüssig)  $a_{xy}^{(t)} = 32,020688$

### Wohnungsrecht: Barwert

$$B_{xy} = 695.262,84 \text{ €}$$

rd. 595.000.-€

(zum Stichtag 10.09.2024)

(nach WertR 2006, Anlage 16 und Sprengnetter)

Battenberg, den 07. Oktober 2024

Dipl.-Ing. Ute Hönig

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

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 3.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**DIN 283:**

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

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, 10. Auflage 2023
- [4] Gabriele Bobka, Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage
- [5] Kröll Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011
- [6] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 16.09.2024) erstellt.

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

## 7 Verzeichnis der Anlagen

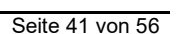
Anlage 01: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000

Anlage 02: Fotos

Anlage 03: Grundrisse und Schnitte

Anlage 04: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Baubeschreibung

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



Anlage 02:



Straßenansicht



Gartenansicht



Garage, Ausgang zum Garten



Gartenanlage



Zählerschrank

Waschküche, Hebeanlage



Versorgungsleitungen, Hausanschlüsse



Heizungstherme, Gas, DG



Geschosstreppen

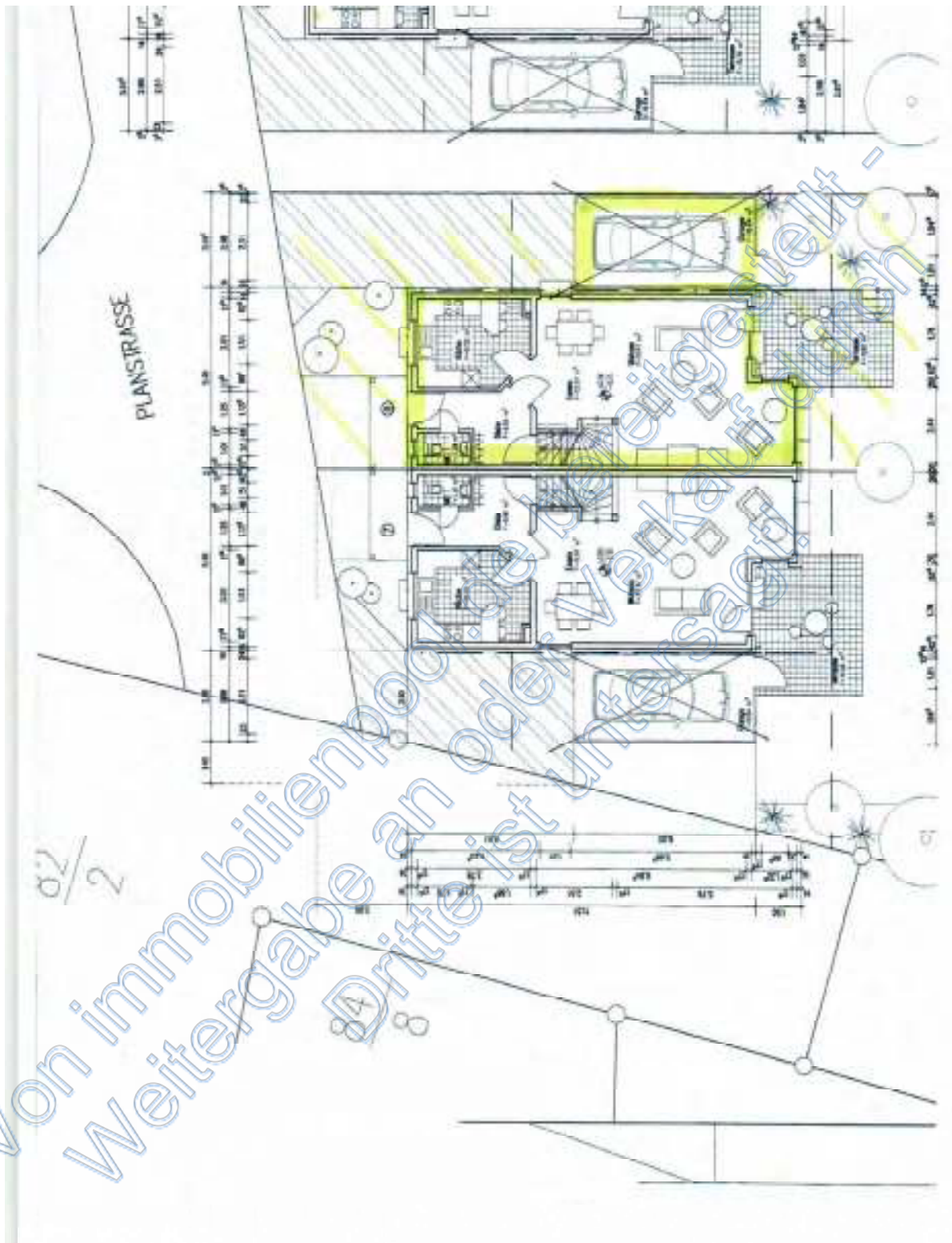


Speicher, Garage

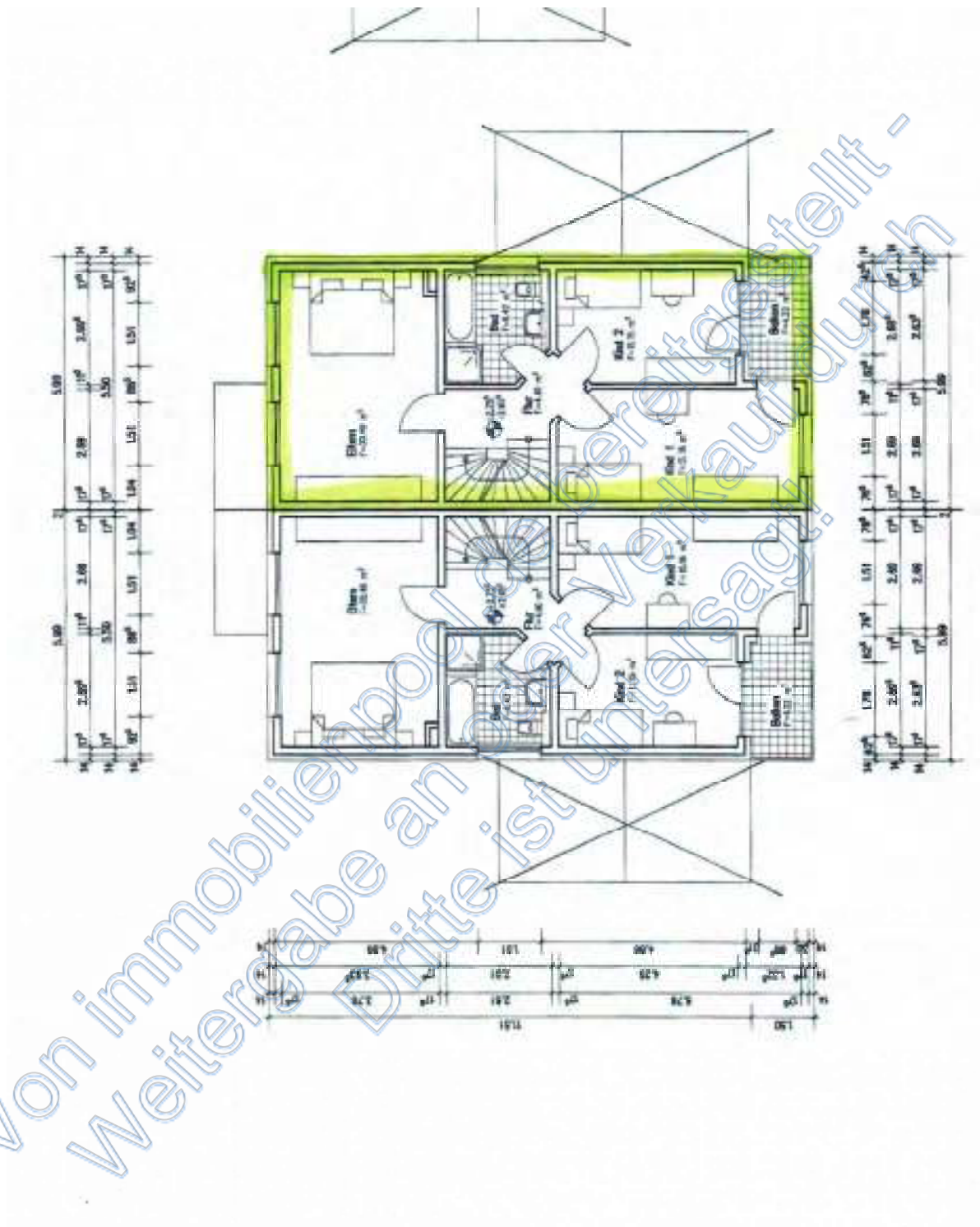


Garagentor mit elektrischem Antrieb

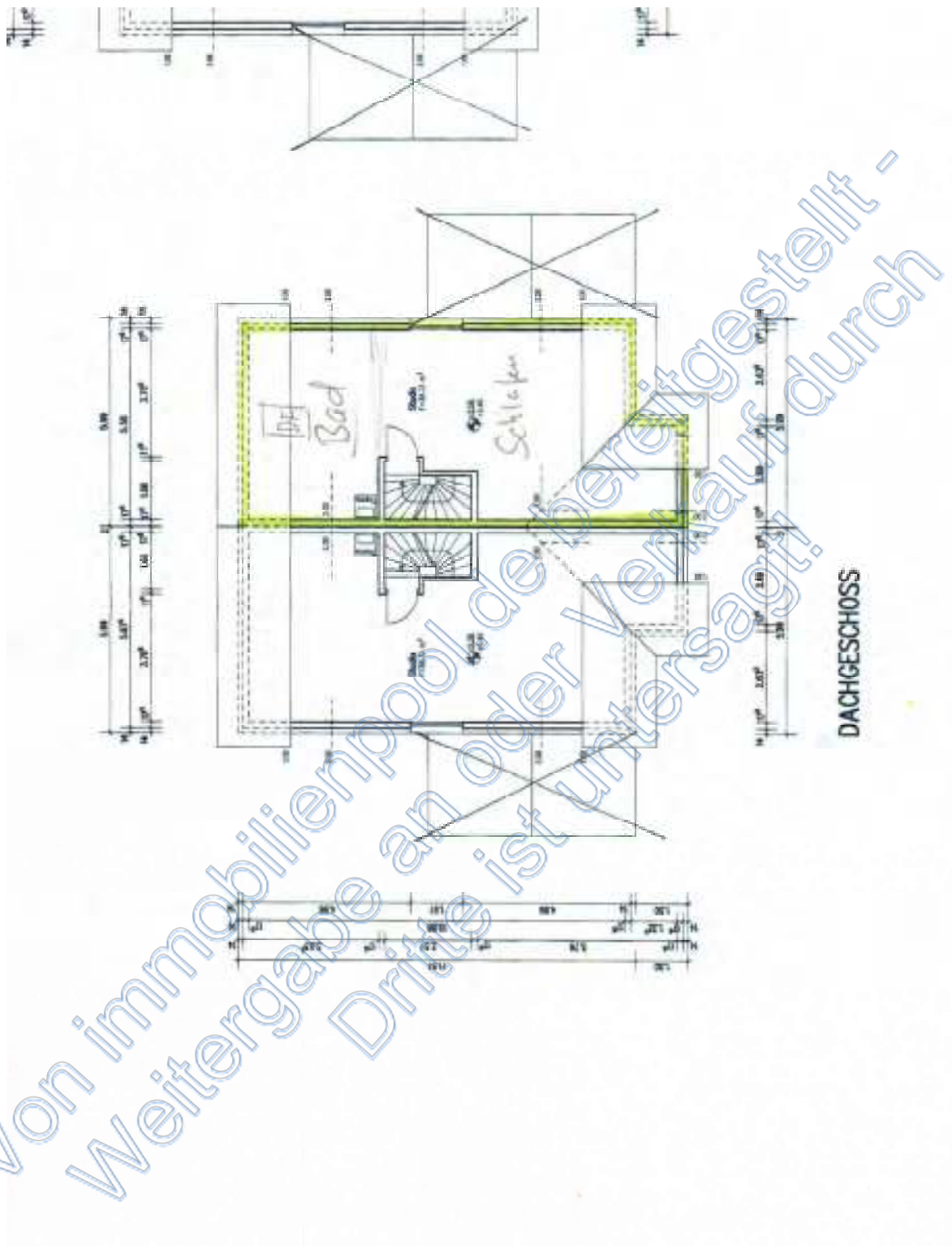
Anlage 03: maßstabverzerrte Darstellungen



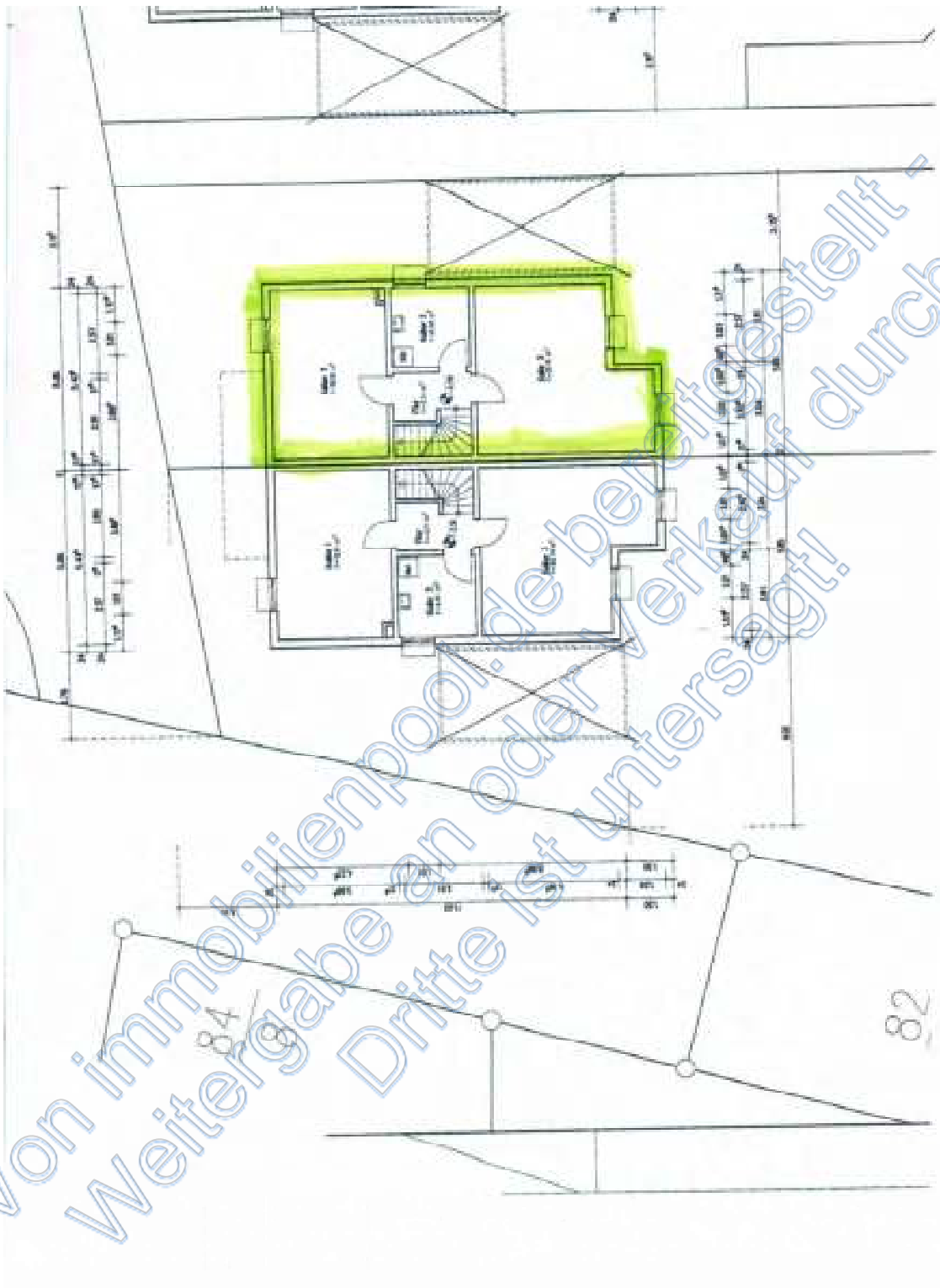
Erdgeschoss



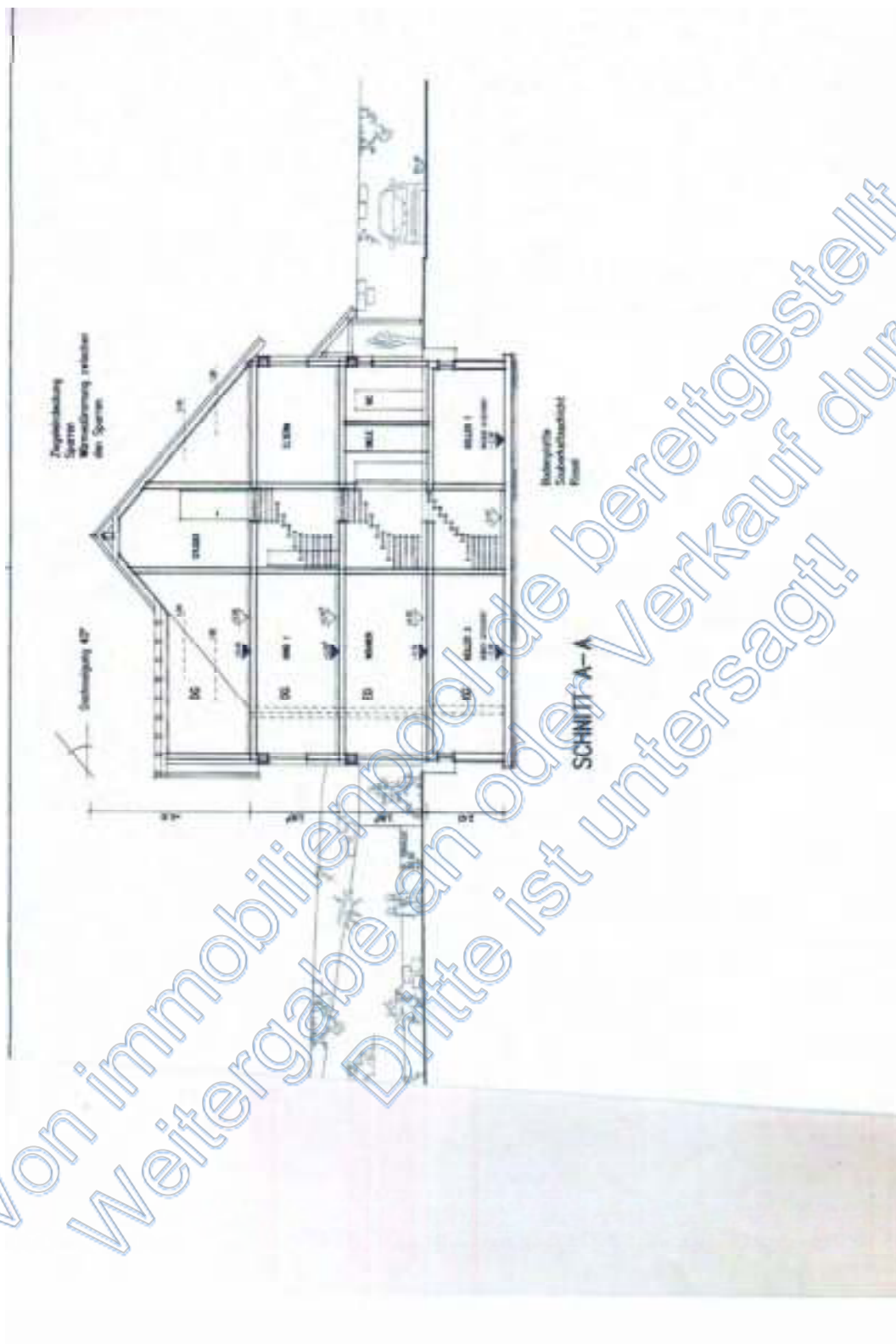
Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



## Anlage 04:

Anlage 2/B Blatt 1

**Baubeschreibung Gebäude**  
- bei Vorhaben nach § 68 Abs. 1 und § 67 Abs. 1 LBauO nicht erforderlich -

Die Baubeschreibung ist nur insoweit auszufüllen, als die geforderten Angaben nicht im Lageplan oder in den Bauzeichnungen (§ 2 und § 3 BauinstandVO) enthalten sind.

Zusätzliche ansetzen ☒ bzw. ausfüllen  
Abweichende Bauweise/Verfahren

Bauherrin/Bauherr (Name, Vorname, Anschrift, Telefon) \_\_\_\_\_ Entwurfsverfasserin (Name, \_\_\_\_\_ Anschrift, Telefon) \_\_\_\_\_

**1 Beschaffenheit des Grundstücks**

1.1 Daseinige Nutzung ☒ unbebaut ☐ bebaut ☐ \_\_\_\_\_

1.2 Altlasten Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen  
☒ nein ☐ ja (Erläuterungen auf besonderem Blatt)

**2 Ausführung des Gebäudes**

2.1 Gestaltung

2.1.1 Gebäudeaußenflächen (Bauweise, Farben) **Münchener Rauputz, weiß**

2.1.2 Dachendeckung (Bauweise, Farbe) **Ziegeldachdeckung, rot** **Stadtverwaltung**  
- Geschäftsbereich -  
Stadtbauamt

2.2 Gründung

2.2.1 Bodenart nach DIN 1054

2.2.2 Art der Gründung, Baustoffe **Stahlbetonbodenplatte**

2.2.3 Maßnahmen zur Erhaltung der Tragfähigkeit angrenzender Grundstücke und Gebäude

Bausole **Bauprodukte, Baugutkonstruktion, Aufbau** **Feuerwiderstandsklasse/ Bauteilklasse, Bezeichnung nach DIN 4102**

**2.3 Tragende und aussteifende Wände und ihre Unterbauten (§ 27 LBauO)**

2.3.1 Kellerbereiche **Beton** ☐ F 90-AB

2.3.2 Sonstige Geschosse **Kalksandstein mit Außendämmung 12 cm** ☐ F 90-B ☐ F 90-AB ☐ F 90-AB

**2.4 Nicht tragende Außenwände (§ 28 LBauO)**

2.4.1 Wände **Kalksandstein** ☐ A ☐ W 30 ☐ B 1

2.4.2 Bekleidung bzw. Außenputz der Außenwände ☐ A ☐ B 1 ☐ B 2

2.4.3 Dämmstoffe ☐ A ☐ B 1 ☐ B 2

2.4.4 Untergrundschichten ☐ A ☐ B

**2.5 Trennwände (§ 29 LBauO)**

2.5.1 Wände **Kalksandstein** ☐ F 90-B ☐ F 90-AB ☐ F 90-AB

2.5.2 Türen, sonstige Abschlüsse ☐ T 90-RB ☐ T 90-RB

**2.6 Brandwände (§ 30 LBauO)**

2.6.1 Wände **Peroton, Kalksandstein** ☐ F 90-A

2.6.2 Türen, sonstige Abschlüsse ☐ T 90 ☐ T 90

2.7	Decken (§ 31 LBauO)		
2.7.1	Decke über Kellergeschoss	<b>Stahlbetonmassivdecken</b>	<input type="checkbox"/> F 90-AB
2.7.2	Decken über sonstigen Geschossen	<b>Stahlbetonmassivdecken</b>	<input type="checkbox"/> F 30-B <input type="checkbox"/> F 90-AB <input type="checkbox"/> F .....
2.8	Dächer (§ 32 LBauO)		
2.8.1	Tragwerk, System	<b>Satteldach, Holzkonstruktion nach Statik</b>	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> F .....
2.8.2	Dachechelung		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B
2.8.3	Dämmstoff		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B1 <input type="checkbox"/> B2
2.8.4	Dachhaut	<b>Dachziegel</b>	<input type="checkbox"/> hart <input type="checkbox"/> .....
2.8.5	Dächer neben aufgehenden Wänden (§ 32 Abs. 9 LBauO)		<input type="checkbox"/> F 90-AB <input type="checkbox"/> F .....
2.9	Treppen (§ 33 LBauO)	<b>Holz-Stahlkonstruktion</b>	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> F 30-B <input type="checkbox"/> F 90-A
2.10	Notwendige Treppenträume und Ausgänge (§ 34 LBauO)		
2.10.1	Wände		<input type="checkbox"/> F 90-A <input type="checkbox"/> F 90-AB
2.10.2	oberer Abschluss des Treppentraums	<input type="checkbox"/> Decke <input checked="" type="checkbox"/> Dach	<input type="checkbox"/> F 90-AB <input type="checkbox"/> .....
2.10.3	Bekleidungen, Dämmstoffe, Unterdecken, Einbauten		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> F 90-A
2.10.4	Bodenbeläge		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B1
2.10.5	zu öffnende Fenster je Geschoss	Größen: .....	
2.10.6	Rauchabzugsöffnungen	Größen: ..... Grundflächen der Treppenträume: ..... m <sup>2</sup> ..... m <sup>2</sup>	
2.10.7	Türen zu notwendigen Fluren	<b>Holztüren</b>	<input type="checkbox"/> Rauchschutztür (Rd) <input type="checkbox"/> T 30-RS
2.10.8	Türen zum Kellergeschoss od. nicht ausgebautem Dachraum	<b>Holztüren</b>	<input type="checkbox"/> T 30-RS
2.10.9	Türen zu besonderen Räumen (wie Werkstätten, Läden, Gaststätten, Lageräumen, sonstigen Nutzungseinheiten > 200 m <sup>2</sup> )	Angaben zur Raumnutzung: .....	<input type="checkbox"/> T 30-RS
2.11	Notwendige Flure und Gänge (§ 35 LBauO)		
2.11.1	Wände	<b>Rauhputz</b>	<input type="checkbox"/> F 90-AB <input type="checkbox"/> F .....
2.11.2	Bekleidungen, Dämmstoffe, Unterdecken		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B1 <input type="checkbox"/> F 30-A
2.11.3	Unterteilung der Flure	Länge der Rauchabschritte: .....	<input type="checkbox"/> Rauchschutztür (RS)
2.12	Aufzüge (§ 38 LBauO)		
2.12.1	Wände des Fahrkorbs		<input type="checkbox"/> F 90-AB
2.12.2	Fahrkorbmessungen		
2.12.3	Größe des Rauchabzugs		

3. Haustechnische Anlagen		
3.1	Lüftungsanlagen (§ 40 LBauO)	<input type="checkbox"/> Lüftung nach DIN 18017 Teil 1 (ohne Ventilatoren) <input type="checkbox"/> Klimaanlage <input type="checkbox"/> Lüftung nach DIN 18017 Teil 3 (mit Ventilatoren) <input type="checkbox"/>
3.1.1	Lüftungseleitungen	Bauprodukte: <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> L 30 <input type="checkbox"/> L 60 <input type="checkbox"/> L 90 <input type="checkbox"/> K 30 <input type="checkbox"/> K 60 <input type="checkbox"/> K 90
3.1.2	Brandschutzklappen	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> L 30 <input type="checkbox"/> L 60 <input type="checkbox"/> L 90 <input type="checkbox"/> F 90
3.2	Installationsschächte u. -kanäle (§ 40 Abs. 7 LBauO)	
3.3	Angaben zur Beheizung und Warmwasserversorgung (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)	Wird die Lagerung von mehr als 10 m³ Holz oder 3 und mehr t Flüssiggas erforderlich, sind zusätzliche Baubeschreibungen nach besonderen Vordruckern einzureichen.
3.3.1	Art der Beheizung	<input checked="" type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> Stokerkesselheizung <input type="checkbox"/> Warmfußbodenheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Einzelkesselanlagen <input type="checkbox"/>
	Brennstoff/Energieträger	<input type="checkbox"/> fester Brennstoff <input type="checkbox"/> Holzöl <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Flüssiggas <input type="checkbox"/>
3.3.2	Art der Warmwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> zentral <input type="checkbox"/> Einzelversorgung
	Wärmeerzeuger	<input type="checkbox"/> Feuerstätte <input type="checkbox"/> Wärmetauscher/pumpe <input type="checkbox"/>
	Brennstoff/Energieträger (nur bei Einzelversorgung)	<input type="checkbox"/> fester Brennstoff <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Holzöl <input type="checkbox"/>
3.4	Aufstellung der Feuerstätten (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)	<input type="checkbox"/> in einem Heizraum <input type="checkbox"/> in einem Aufstellraum <input checked="" type="checkbox"/> in sonstigen Raum (Raumnutzung):
3.5	Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in	<input checked="" type="checkbox"/> die öffentliche Abwasseranlage <input type="checkbox"/> eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück mit <input type="checkbox"/> Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage <input type="checkbox"/> in ein Gewässer <input type="checkbox"/> eine Abwassergrube
3.6	Abführung des Niederschlagswassers erfolgt durch	<input checked="" type="checkbox"/> Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage <input checked="" type="checkbox"/> mit Mischsystem <input type="checkbox"/> mit Trennsystem <input type="checkbox"/> Einleitung in ein Gewässer <input type="checkbox"/> Versickerung auf dem Grundstück
3.7	Anlagen u. Einrichtungen zur Brandmeldung, -bekämpfung und Rauchabführung sowie Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung u.ä. (§ 50 LBauO)	
3.8	Sonstige haustechnische Anlagen und Einrichtungen	
4. Außenanlagen		
4.1	Zufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge (§ 7 LBauO)	Feuerwehrzufahrt/-umfahrt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Befestigung:
4.2	Größe: ..... m² Lage auf dem Baugrundstück <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Erläuterung auf gesondertem Blatt)	
4.3	Angaben zu den nicht überbauten Flächen	<input type="checkbox"/> Freiflächenversickerungsplan ist beigelegt
Ort, Datum: Schifferstadt, den 19.12.2001		Ort, Datum: Dallersheim, den 19.12.2001

**Haus 8**

$$\text{Grundstücksgröße} = 284,86 \text{ m}^2$$

Überbaute Grundfläche (Wohnhaus):

$$\begin{aligned} \text{Wohnhaus} & \quad 11,51 \text{ m} \times 5,99 \text{ m} & = 68,94 \text{ m}^2 \\ & \quad 1,50 \text{ m} \times 3,18 \text{ m} & = 4,77 \text{ m}^2 \\ & & = 73,71 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

**Grundflächenzahl (GRZ)**

$$\frac{\text{Bebaute Grundfläche}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{73,71 \text{ m}^2}{284,86 \text{ m}^2} = 0,26 < 0,4$$

Überbaute Fläche (Garage, Stellplätze/Zufahrt):

$$\text{Garage:} \quad 6,00 \text{ m} \times 2,98 \text{ m} = 17,88 \text{ m}^2$$

$$\text{Stellplätze/Zufahrt:} = 30,48 \text{ m}^2$$

$$\text{Terrasse:} = 12,82 \text{ m}^2$$

$$= 61,18 \text{ m}^2$$

$$\text{Überbaute Grundfläche + Überbaute Fläche (Garage, Stpl) gesamt} = 134,89 \text{ m}^2$$

**Grundflächenzahl (GRZ, überbaute Grundfläche + Garage + Stellplatz)**

$$\frac{\text{Überbaute Fläche}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{134,89 \text{ m}^2}{284,86 \text{ m}^2} = 0,47 < 0,6$$

**Geschoßfläche:**

$$\begin{aligned} \text{EG} & \quad 11,51 \text{ m} \times 5,99 \text{ m} & = 68,94 \text{ m}^2 \\ & \quad 1,50 \text{ m} \times 3,18 \text{ m} & = 4,77 \text{ m}^2 \\ & & = 73,71 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{OG} & \quad 11,51 \text{ m} \times 5,99 \text{ m} & = 68,94 \text{ m}^2 \\ & \quad 1,50 \text{ m} \times 3,18 \text{ m} & = 4,77 \text{ m}^2 \\ & & = 73,71 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{DG} & \quad 8,45 \text{ m} \times 5,99 \text{ m} & = 50,62 \text{ m}^2 \\ & \quad 1,65 \text{ m} \times 5,03 \text{ m} & = 8,36 \text{ m}^2 \\ & & = 59,98 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$= 203,04 \text{ m}^2$$

**Geschoßflächenzahl (GFZ)**

$$203,04 < 220$$

Seite 2

Stadtverwaltung  
Stadtbauamt  
67098 Bad Dürkheim

Berechnung der Wohnfläche der Doppelhaushälfte Nr. 8**Erdgeschoss**

Wohnen	= 27,47 m <sup>2</sup>
Essen	= 12,07 m <sup>2</sup>
Küche	= 10,55 m <sup>2</sup>
Diele	= 6,69 m <sup>2</sup>
WC	= 1,78 m <sup>2</sup>
	= 58,56 m <sup>2</sup>
./. 3% Putz	= 1,76 m <sup>2</sup>
	= 56,80 m <sup>2</sup>
überdachte Terrasse x 1/2	= 2,11 m <sup>2</sup>
nicht überdachte Terrasse x 1/4	= 2,15 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Erdgeschoss gesamt:** = 61,06 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss**

Eltern	= 20,49 m <sup>2</sup>
Kind 1	= 15,16 m <sup>2</sup>
Kind 2	= 11,15 m <sup>2</sup>
Bad	= 6,42 m <sup>2</sup>
Flur	= 4,40 m <sup>2</sup>
	= 57,62 m <sup>2</sup>
./. 3% Putz	= 1,73 m <sup>2</sup>
	= 55,89 m <sup>2</sup>
Balkon x 1/2	= 2,11 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Obergeschoss gesamt:** = 58,00 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoß**

Studio	= 38,33 m <sup>2</sup>
./. 3% Putz	= 1,15 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Dachgeschoß gesamt:** = 37,18 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche der Doppelhaushälfte Nr. 8 gesamt:** = 156,24 m<sup>2</sup>