

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 verteidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Am Hipperling 23
67271 Balfenberg
Telefon: 06359/840-800
Telefax: 06359/840-802
E-Mail: hoenig-balfenberg@t-online.de

Amtsgericht Grünstadt

Tiefenthaler Straße 8
67269 Grünstadt

Datum: 13.11.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute**
Grundstück in 67316 Carlsberg, Oberseighof 9D



Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Az. des Gerichts:

1 K 9/24

Der **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.10.2025 ermittelt mit rd. **503.000 €**.

Belastung durch die Grunddienstbarkeiten, geschätzte Wertminderung: 8.400,00 €

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

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

4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Sachwertberechnung	20
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
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	Verkehrswert, unbelastet	33
4.7	Belastung durch die Grunddienstbarkeiten	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Verzeichnis der Anlagen	39

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Objektadresse:	Oberselighof 9D 67316 Carlsberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hertlingshausen, Blatt XXXX, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Hertlingshausen, Flurstück 656/47, zu bewertende Fläche 1.406 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachterauftrag:	Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft gemäß Beschluss vom 14.07.2025, soll ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert erstellt werden. XXXX J. XXXXX XXXX gegen XXX XXX
Wertermittlungstichtag:	09.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	09.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.10.2025 wurden die Prozessparteien fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	XXXX (XXXXX), XXXXX (Eigentümerin) und die Sachverständige
Eigentümer:	XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX

je zu ½

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von den Eigentümern wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 06.11.2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.09.2025
- überschlägige Berechnung der Brutto-Grundfläche und überschlägige Überprüfung der Wohnflächen; diese Ermittlungen dienen ausschließlich der Gutachtenerstellung.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen, den erhaltenen Auskünften, der Ortsbesichtigung und den getroffenen Annahmen.

Sollten diese nicht zutreffen, ist das Gutachten diesbezüglich zu überarbeiten.

Ermittelt wird der unbelastete Verkehrswert. Eine evtl. Wertbeeinflussung durch das Recht wird separat geschätzt.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Dürkheim
Ort und Einwohnerzahl:	Hertlingshausen (ca. 898 Einwohner); Ortsteil von der Gemeinde Carlsberg (ca. 3.533 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kaiserslautern, Ludwigshafen, Mannheim <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 Mannheim-Kaiserslautern über Autobahnzufahrt Wattenheim (ca. km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<u>Ortsrand:</u> Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Schulen und Ärzte in den Nachbarorten; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) vorh.; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 18 km entfernt in Grünstadt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine feststellbar.
Topografie:	von der Straße ansteigend; Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.406,00 m ² ; Eckgrundstück (siehe Lagekarte)
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße/Weg (siehe Foto)
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Alllasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Alllast wird nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alllastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine geübliche 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:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hertlingshausen, Blatt XXXX, folgende Eintragungen: Grunddienstbarkeiten: - Abwasserleitungsrecht - Geh- und Fahrrecht, befristet auf die Dauer von 10 Jahren ab Eintragung im Grundbuch (eintragen am 02.10.2017, übertragen am 17.04.2018) - Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs 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.
Herrschervermerke:	Grunddienstbarkeit (Frischwasserleitungsrecht)
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Alllasten) 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

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Außenbereichssatzung: „Oberselighof, 1. Änderung“ (Plan, siehe Anlage 05)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Kleinere Abweichungen von der vorliegenden Bauakte wurden festgestellt und bei der Wertermittlung berücksichtigt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Bezgl. 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 Wasser, Abwasser/Kanal erschlossen. Künftige Erschließungsmaßnahmen könnten noch erfolgen. Wiederkehrende Ausbaubeiträge können erhoben werden.

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 mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert*, Souterrain; ausgebautes Dachgeschoss; freilehend
Baujahr:	lt. Bauakte 2018, Fertigstellung lt. Auskunft der Eigentümerin 2020/2021 ca. 2020 (Annahme)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt ca. 185,5 m ² ; die Wohnflächenberechnung nach WoFV wurde aus der Bauakte entnommen; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 270 m ² ; die BGF-Berechnung wurde überschlägig ermittelt
Energieeffizienz	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel glatt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss/Souterrain:

Einliegerwohnung: Kochen/Essen/ Wohnen, Schlafzimmer, Bad, Flur
Heizungsraum/Technikraum, Eingangsbereich/Treppenhaus

Erdgeschoss:

Kochen-Essen-Wohnen, Gäste-WC, Abstellraum, Arbeitszimmer, Flur (siehe Grundrissplan)

Außenbereich: Terrasse (siehe Foto)

Dachgeschoss:

Schlafzimmer, Ankleidezimmer, 2 Zimmer, Bad, Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton, Mauerwerk (vermutet)
Umfassungswände:	Mauerwerk (lt. Bauakte)
Innenwände:	Mauerwerk (lt. Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbeton (lt. Bauakte)
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton, ohne Belag (siehe Foto)
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Holz/ Metall mit seitlichem Lichtelement
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:	hochwertige Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, Wärmepumpe; Fußbodenheizung, zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	Lüftungsanlage (siehe Foto) und Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Kellergeschoss/Souterrain

Bodenbeläge:	Fliesen, Vinyl
Wandbekleidungen:	glatter Putz mit Anstrich; Bad: Fliesen, im Bereich der Objekte, darüber Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff/Metall mit Dreifachverglasung; Rollläden; Fensterbänke innen aus Stein; Fensterbänke außen aus Metall

Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen, weiß beschichtet; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen; Oberlichte
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Dusche, (bodengleich), wandhängendes WC, Waschbecken
Bauschäden und Baumängel:	defekter Rollläden (lt. Angabe Eigentümer) und Fenster-/Türelement (separater Eingang der Souterrainwohnung siehe Foto), diverser Fertigstellungsbedarf (siehe Fotos)

3.2.5.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Parkett/ Holzboden; Terrasse: Betonverbundpflaster (siehe Fotos)
Wandbekleidungen:	glatter, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz/Metall mit Dreifachverglasung; Rollläden aus Alu (augenscheinlich) mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Stein; Fensterbanke außen aus Metall/Blech
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> wie vor und Ganzglastüren
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> wandhängendes WC, Waschtisch
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	Kaminofen (nicht im Wertansatz enthalten)
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; lt. Aussage Motorantrieb vom Küchenrolläden defekt; Fertigstellungsbedarf (Treppenhaus, siehe Foto)

3.2.5.3 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett/Holzboden
Wandbekleidungen:	glatter, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Sparren mit Ausfachungen (offener Bereich, siehe Foto)
Fenster:	wie vor
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen, weiß beschichtet; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Wanne, Dusche, (bodengleich), wandhängendes WC, Waschtisch, Handtuchhalterheizkörper

besondere Einrichtungen:	Wäscheschacht (siehe Foto)
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildungen (siehe Foto) "Verdrehung" im Auflagerbereich eines Sparrens (siehe Foto)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen:	Wäscheschacht (siehe Foto)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	wie vor beschrieben, Fertigstellungsbedarf (siehe Fotos); Fertigstellungsbedarf lt. Angabe des Eigentümers bei der Isolation der Dachgaube; Rissbildungen in der Fassade (siehe Foto)
Allgemeinbeurteilung:	siehe Beschreibung Es besteht in Teilen ein Fertigstellungsbedarf (siehe Fotos).

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Satteldach
Baujahr:	lt. Bauakte 2019 2020 (Annahme, wie vor)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel glatt verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Raumaufteilung:
Nebenraum, WC, Garage

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:
 Dachziegel (Ton);
 Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Lüftung: Fensterlüftung

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Innenbereich

Bodenbeläge: Beton

Wandbekleidungen: glatter Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: siehe Foto

Fenster: Fenster aus Kunststoff/Metall, wie vor

Türen: Eingangstür:
 Metalltüren (siehe Foto)
 Sektionaltor

sanitäre Installation: WC:
 wandhängendes WC

Nebenraum:
 Waschbecken

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.
 Fertigstellungsbedarf in Teilen

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom öffentlichen Netz bis zum Haus;

privater Strommast;

Wegebefestigung, Hofbefestigung;

befestigte Stellplatzfläche;

Gartenanlagen und Pflanzungen;

Einfriedung (siehe Foto)

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 67316 Carlsberg, Oberseilghof 9D zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hertlingshausen	XXXX	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hertlingshausen		656/47	1.406 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 5 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 **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei *
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei, bzgl. vom Erschließung
Grundstücksfläche (f)	=	1.406 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 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)	=	75,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2025	× 1,05	geschätzt

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	78,75 €/m ²
Fläche (m ²)	500	1.406	× 0,91	LGMB
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	71,66 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	71,66 €/m ²
Fläche	×	1.406 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	100.753,96 € rd. 101.000,00 €

Der **beitragsfreie* Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 insgesamt **101.000,00 €**.

*) **Annahme:** Im Bodenrichtwert ist die vorhandene Erschließung berücksichtigt.

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 Vergleichsverfahren 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 Gebäudelfläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. 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 basierender 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 mit Einliegerwohnung	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	994,00 €/m² BGF	662,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	270,00 m²	80,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	33.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	301.880,00 €	52.960,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	572.364,48 €	100.412,16 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	572.364,48 €	100.412,16 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		75 Jahre	55 Jahre
• prozentual		6,25 %	8,33 %
• Faktor	x	0,9375	0,9167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	536.591,70 €	92.047,83 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		628.639,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	31.431,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	660.071,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	101.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	761.071,51 €
Sachwertfaktor	x	0,71
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	540.360,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	37.718,37 €
Sachwert	=	502.642,40 €
	rd.	503.000,00 €

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 mit Einliegerwohnung

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 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,8	0,2	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %				0,6	0,4
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,7	0,3
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	14,3 %	80,3 %	5,4 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
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 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	14,3	119,41
4	1.005,00	80,3	807,01
5	1.260,00	5,4	68,04
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			994,46
gewogener Standard =			3,9

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 994,46 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- * Objektgröße * 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 994,46 €/m² BGF
 rd. 994,00 €/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 %				0,4	0,6
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	40,0 %	60,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestan- dardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	40,0	194,00
5	760,00	60,0	468,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			662,00
gewogener Standard =			4,6

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 662,00 €/m² BGF

rd. 662,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Zulage Kellerausbau zu Wohnung Souterrain	15.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Wäscheschacht	1.000,00 €
Terrasse	5.000,00 €
Gaube, Zulage	12.500,00 €
Summe	33.500,00 €

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung; 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (628.639,53 €)	31.431,98 €
Summe	31.431,98 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus 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 mit Einliegerwohnung

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) ca. 2020 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2020 = 5$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} =$) 75 Jahren

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) 2020 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2020 = 5$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} =$) 55 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.

Ermittlung des Sachwertfaktors: 0,71, geschätzt nach Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/ Reparaturbedarf bzw. diverser Fertigstellungsbedarf, geschätzte Marktreaktion	-22.002,38 €
<ul style="list-style-type: none"> prozentuale Schätzung: 3,50 % von 628.639,53 € 	
Weitere Besonderheiten Risse Wände im Flurbereich DG, und Fassade, Verdrehung Sparren DG, geschätzte Marktreaktion	-15.715,99 €
<ul style="list-style-type: none"> prozentuale Schätzung: -2,50 % von 628.639,53 € 	
Summe	-37.718,37 €

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 Vergleichsverfahren (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 Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (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 Grundstückreinertrages 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 Unterhaltungstaus 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 (m ²)	Anzahl (Stck.)	geschätzte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete*		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einlegerwohnung		Wohnung Souterrain	54,00		7,00	378,00	4.536,00
		Wohnung EG	67,00		8,00	536,00	6.432,00
		Wohnung DG	64,50		8,00	516,00	6.192,00
		Terrasse, pauschal		1,00	40,00	40,00	480,00
Garage		Garage, pauschal		1,00	120,00	120,00	1.440,00
Summe			185,50	2,00		1.590,00	19.080,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.080,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	= 3.522,50 €
jährlicher Reinertrag	= 15.557,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 101.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	= 2.525,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.032,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 75 Jahren Restnutzungsdauer	× 33,723
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 439.495,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 101.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 540.495,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 540.495,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 37.718,37 €
Ertragswert	= 502.776,63 €
	rd. 503.000,00 €

*) Marktrente geschätzt nach Veröffentlichungen von „on-geo“, Datenquelle ImmobilienScout 24

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), ImmoWertV21

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garage u. NGB (Gar.)	1 Gar. × 80,00 €	80,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	185,50 m ² × 13,80 €/m ²	2.559,90 €
	Garage u. NGB (Gar.)	1 Gar. × 150,00 €	150,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	381,60 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			3.522,50 €

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: 2,5 %, geschätzt nach LGMB RLP 2025

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 Wertermittlungssichttag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/ Reparaturbedarf bzw. diverser Fertigstellungsbedarf, geschätzte Marktreaktion	-22.002,38 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 3,50 % von 628.639,53 € 	
Weitere Besonderheiten Risse Wände im Flurbereich DG, und Fassade, Verdrehung Sparren DG, geschätzte Marktreaktion	-15.715,99 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -2,50 % von 628.639,53 € 	
Summe	-37.718,37 €

4.6 Verkehrswert, unbelastet

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **503.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **503.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 67316 Carlsberg, Oberseighof 9D

Grundbuch Hertlingshausen	Blatt XXXX	lfd. Nr. 3
Gemarkung Hertlingshausen	Flur	Flurstück 656/47

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 mit rd.

503.000 €

in Worten: fünfhundertdreitausend Euro

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

4.7 Belastung durch die Grunddienstbarkeiten

Zur Ermittlung der Beeinträchtigung des Gesamtgrundstücks durch das Leitungsrecht und das Geh- und Fahrrecht, wird der Bodenwert der belasteten Fläche in Teilqualitäten unterteilt. Diese werden in Bezug auf ihren jeweiligen Einfluss gewichtet (Empfehlung, Kleiber, 8. Auflage, Seite 3.070).

Anmerkung: Das Geh- und Fahrrecht unterliegt einem zeitlichen Ablauf und fließt deshalb nur bedingt in die Gewichtung mit ein.

	Teilqualität	Gewichtung
1.	Bebauungsmöglichkeit des Grundstückteils	50 %
2.	Sonstige Nutzungsmöglichkeit des Grundstückteils (Freizeit, Garten usw.)	30%
3.	Beeinträchtigung durch Betretungsrecht des Berechtigten	10%
4.	Sonstige subjektive Wertgesichtspunkte	10%
		100%

Grad der Beeinträchtigung, Einschränkung/ Nutzung	Wohn-grundstücke
Keine oder unwesentliche	10 - 30%
teilweise	30 - 70%
stark	70 - 80%

		Wichtung:		
Teilqualität		Wertigkeit (W)	Einschränkung	Anteil
1.	Bebauung	50%	70%	35%
2.	Nutzung	30%	50%	15%
3.	Betretungsrechte	10%	20%	2%
4.	Sonstiges	10%	10%	1%
Bodenwert unbelastet		100%	Minderung:	53%

Betroffene Grundstücksfläche: geschätzt: ca. 200 m²

Geschätzte Wertminderung: $0,53 \times 200,00 \text{ m}^2 \times \text{rd. } 78,75 \text{ €/m}^2 = 8.347,50 \text{ €}$ rd. 8.400,00 €

Battenberg, den 13. November 2025

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.

Von immobilienportal.de veröffentlicht
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

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)

5.2 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
- [1] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [2] Gabriele Bobka, Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage
- [3] Kröll Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2011

[4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.3 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!

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 02: Fotos
- Anlage 03: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 04: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 05: Außenbereichsatzung

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

Anlage 01: Maßstabverzerzte Darstellung

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINPFALZ

Herausgabe am 06.11.2025

Flurstück	656/17	Gemeinde	Carlsberg
Genossenschaft	Heringstraßen (4445)	Landkreis	Bad Dürkheim

Pesialozzstraße 4
76829 Landau in der Pfalz

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



Alle Angaben für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unzulässige oder missbräuchliche Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Herausgabe durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

Anlage 02:



Gartenansicht, Terrasse



Seitenansicht



Seitenansicht, zusätzlicher Kamin



Gartenanlage



Stromversorgung „Privater Mast“



Bereich der Dienstbarkeiten, Leitungsrecht und Fahrrecht



Garage



Garage, Seitenansicht, Hof



Grenze zum Nachbar



Einfriedung



Zufahrt



Seitenansicht Garage



Hauseingangstür



defekte Tür Souterrain



„Treppenhaus“, Bodenbeläge – Fertigstellungsbedarf



Kaminofenanschluss (Ofen nicht in der Wertermittlung enthalten)



Wäscheschacht



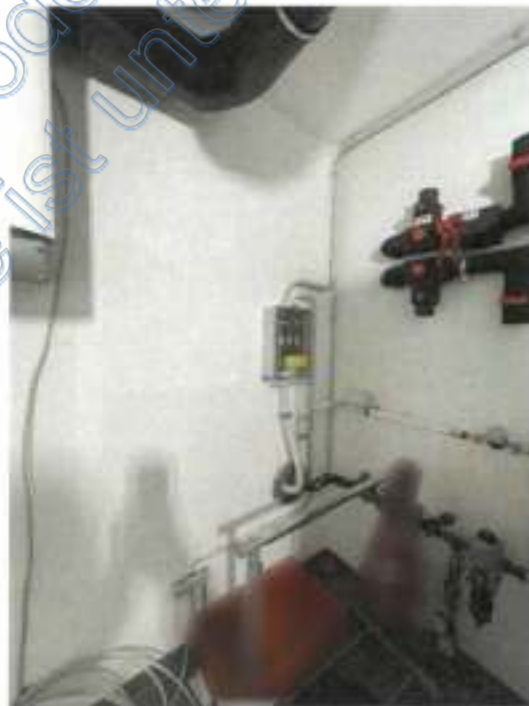
Heizungsanlage, Erdwärmepumpe



Technik- und Wirtschaftsraum



Lüftungsanlage



Hausanschlussleitungen



Waschmaschinenstellplatz



Anschlüsse Einliegerwohnung





Sicherungsschrank



Sparren, verdreht



Decken DG

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



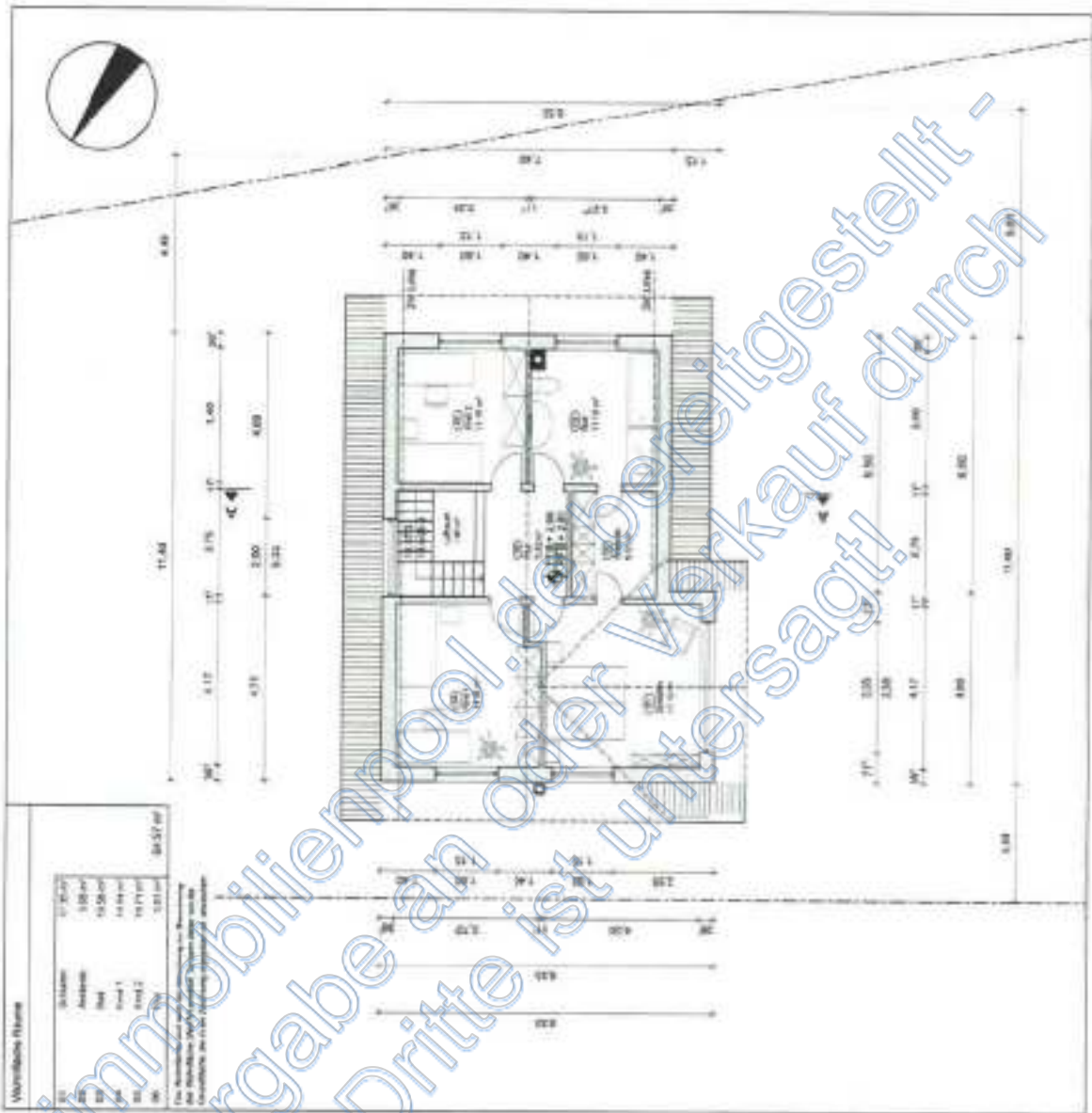
Rissbildung Flur DG





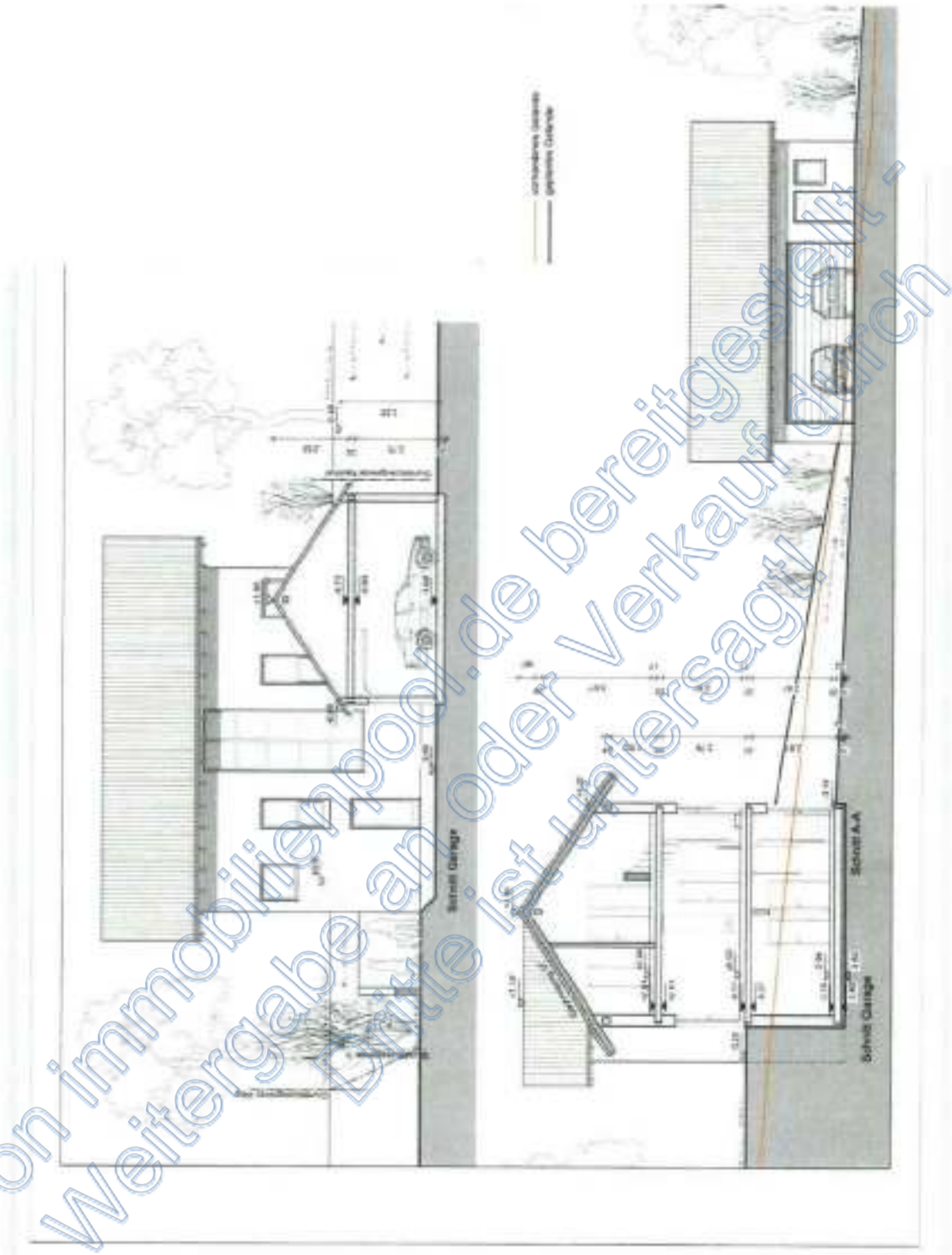
Rissbildung in der Fassade

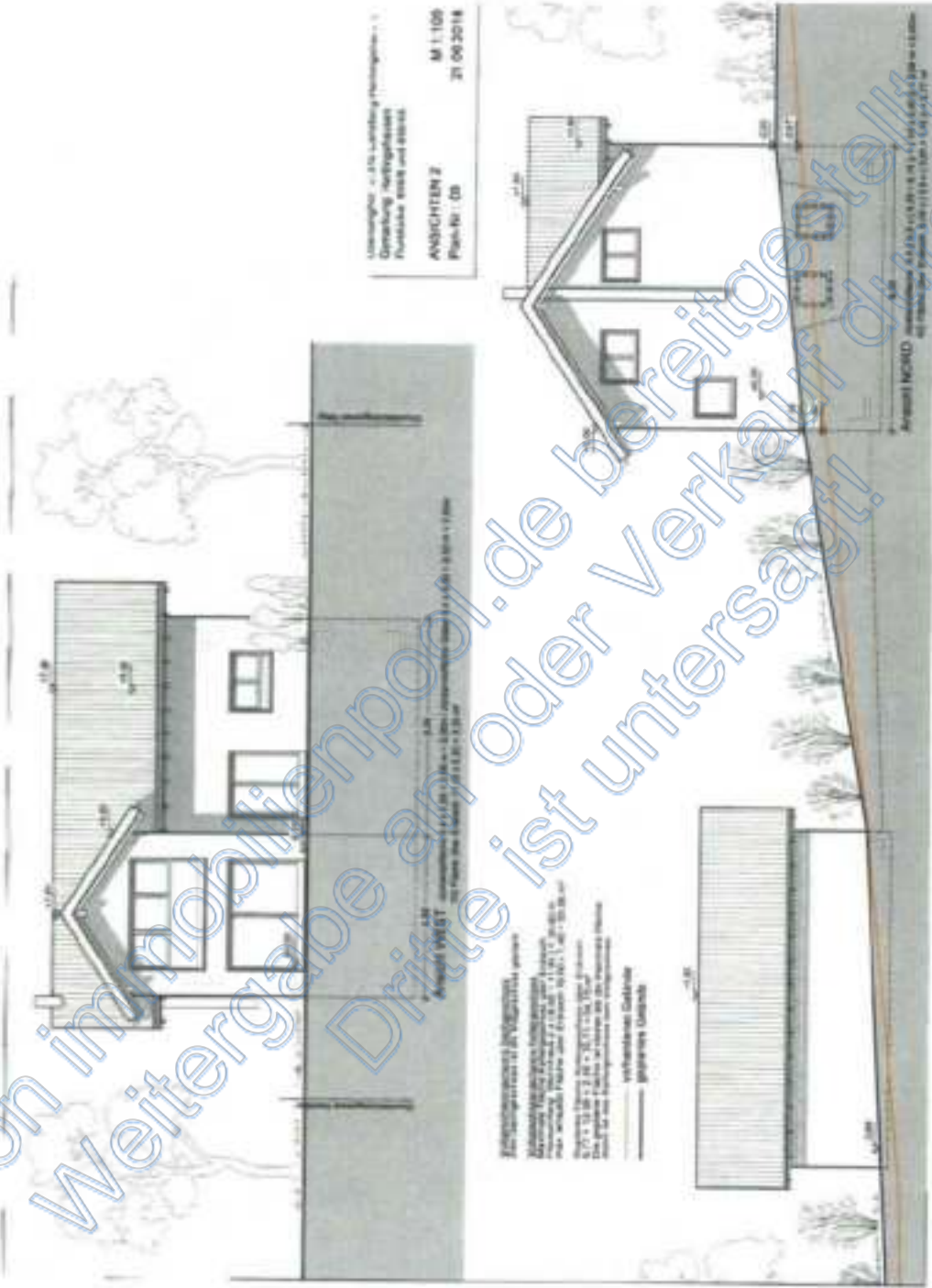




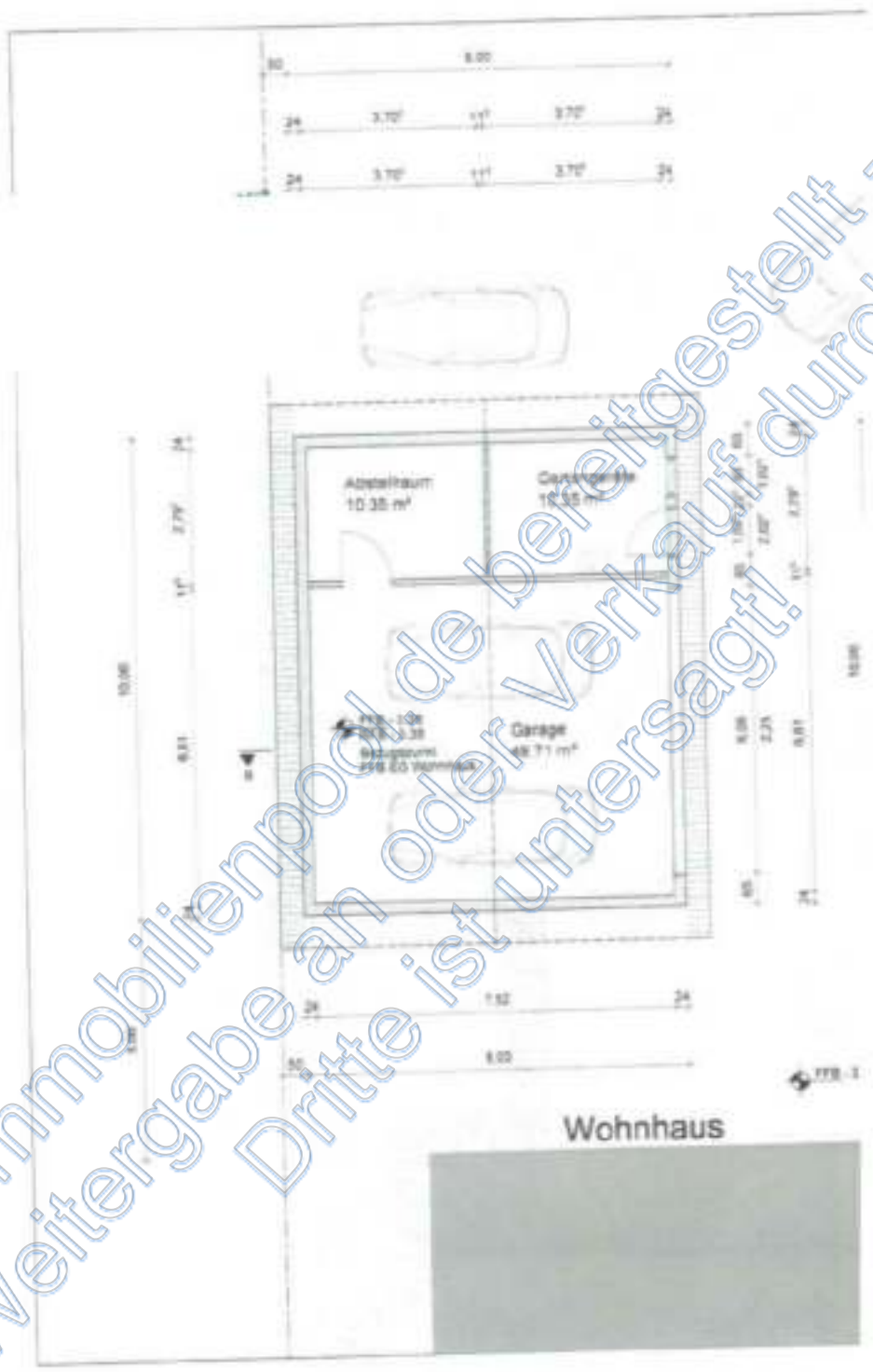
Dachgeschoss

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





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



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

Garage

Anlage 04:

Hinweis: Wohnraum ohne Nebengebäude, Wohnfläche ohne Treppe und Luftbaun. Putz 1,5 cm und Fliesen 1,0 cm sind abgezogen.

Bezeichnung	Funktion	Grundfläche [m ²]	Fläche nach WoFV [m ²]
KG			
Wohnfläche			
–	Raum unter Treppe ca.	5,445	2,133
01	Party	21,705	21,586
02	Gem.	10,425	10,226
04	WC	6,669	5,855
05	Flur	2,893	2,893
06	Wandlang	11,512	11,484
Summe Wohnfläche		58,139	54,176
Zubehörfäche			
07	Technik	14,379	14,251
Summe Zubehörfäche		14,379	14,251
Summe KG		72,518	68,427
EG			
Wohnfläche			
01	Kochen / Essen	38,690	38,430
02	Wohnen	14,157	14,129
03	Arbeiten	4,302	4,315
04	WC	2,453	2,289
05	Vorraum	2,767	2,657
06	Flur	3,918	3,910
Summe Wohnfläche		66,786	66,060
Summe EG		66,786	66,060
DG			
Wohnfläche			
01	Schüler	17,135	17,346
02	Ankleide	6,014	5,691
03	Bad	11,135	10,576
04	Kreis 1	14,576	14,439
05	Kreis 2	11,152	10,707
06	Flur	5,917	5,812
Summe Wohnfläche		66,299	64,560
Summe DG		66,299	64,560
Gesamtsumme		205,513	199,007

Architekt Dipl.-Ing. Marcus Jöberg, Oberselghof 90, 67316 Calsberg

12

UBW 1.286 21.05.2016

Hinweis: Wohnhaus ohne Nebengebäude, Wohnfläche ohne Treppe und Luftraum. Putz 1,5 cm und Fliesen 1,0 cm sind abgezogen

Wohn- Nutzfläche	Wohnfläche	Zubehörfäche	Total
KG	54.126	14.051	68.177
EG	66.960		66.960
DG	64.560		64.560
Total	185.546	14.051	199.597

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

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