

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. Wilfried Eich
Freier Architekt

Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke, Mieten und
Pachten von der Architektenkammer
Rheinland-Pfalz öffentlich bestellt und
vereidigt

Lortzingstraße 5
D-67549 Worms

Telefon
06241/95 03 22
Telefax
06241/95 03 23
Mail
info@architekt-eich.de
Home
www.architekt-eich.de

GUTACHTEN

AZ: 24.1 038 G –
AZ Gericht 16 K 30/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Zweifamilienhaus** bebaute Grundstück

Ziegelhüttenweg 22
67577 Alsheim

Grundbuch Alsheim, Blatt 4834, lfd. Nr. 1, 2
Gemarkung Alsheim, Flur 1, Fl.-St. 17/2, 19
Eigentümer:



Der **Gesamtverkehrswert** der Grundstücke wurde
zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit rd.

300.000,00 €

Ausfertigung: 4

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten,
einschl. 7 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung
erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Commerzbank Worms
IBAN DE15 6708 0050 0186 5195 00
BIC DRESDEFF670

USt. Ident.-Nr. 44/220/0213/5

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Auftraggeber, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag	3
1.2	Verfahrensparteien	3
1.3	Ortstermin	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Besonderheiten des Auftrags	3
1.6	Mitarbeit am Gutachten	4
2	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließungszustand	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5	Derzeitige Nutzung	7
3	Gebäudebeschreibung	8
3.1	Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gebäude	8
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	8
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	10
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	13
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Ertragswertberechnung	25
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“	27
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“	27
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
4.9	Verkehrswerte (Einzelwerte)	29
5	Verzeichnis der Anlagen	31
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	32
	Anlagen	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber, Zweck des Gutachtens, Bewertungsstichtag

Gemäß Auftragschreiben vom 28.08.2024 und Beschluss vom 28.08.2024

Amtsgericht Worms, Rechtspfleger Löcher,
Hardtgasse 6
67547 Worms

ist im Zwangsversteigerungsverfahren Bausparkasse Schwäbisch Hall AG – Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenbanken / Velten, B. u.a.
zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der im Beschluss genannten Beschlagnahmeobjekte **Ziegelhüttenweg 22, 67577 Alsheim, Gemarkung Alsheim, Flur 1, Fl-St. 17/2 und Fl-St. 19** zu schätzen.

1.2 Verfahrensparteien

gegen

1.

2.

1.3 Ortstermin

Zu dem Ortstermin am 05.11.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 05.09.2024 geladen.
Teilnehmer am Ortstermin:

Die Schuldner/Eigentümer waren am Ortstermin nicht anwesend, auch keine Mieter; das Grundstück/Gebäude konnte folglich nicht besichtigt werden.

1.4 Unterlagen

- * Schreiben des Amtsgerichts Worms vom 28.08.2024
- * Bodenrichtwertkarten RLP, Stichtag 01.01.2024
- * Fotos des Objektes vom Tag der Ortsbesichtigung
- * Grundbuchauszug vom 05.11.2024
- * Pläne Wohnhaus (von der Gläubigerin zur Verfügung gestellt)

1.5 Besonderheiten des Auftrags

Beantwortung der Fragen:

- ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen,
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Außerdem wird um Feststellung gebeten

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altiasten besteht,
- b) des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
- c) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift),
- d) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
- e) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- f) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
- g) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

1.6 Mitarbeit am Gutachten

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Vereinbarung des notwendigen Ortstermins und Schreiben der Ladungen
- Auskunft-Einholung über Baulast
- Entwurf der Objektbeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Alzey-Worms
Verbandsgemeinde:	Eich
Ort und Einwohnerzahl:	Alsheim, ca. 2.700 Einwohner
Überörtliche Anbindung/ Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	Nächstgelegene größere Orte: Guntersblum, ca. 4 km Worms, ca. 20 km Alzey, ca. 18 km Landeshauptstadt: Mainz, ca. 30 km Bundesstraßen: B 9, ca. 2,5 km Autobahnzufahrt: A 61, ca. 17 km (Alzey) Bahnhof: Alsheim, ca. 10 FM Flughafen: Frankfurt, ca. 49 km
innerörtliche Lage:	Ortsrand; Entfernung zum Ortszentrum ca. 7 FM (Fußminuten); Geschäfte des täglichen Bedarfs: Bäckerei, Metzgerei ca. 5 - 10 FM entfernt; Lebensmittelmärkte ca. 1,7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle Rathaus) ca. 7 FM entfernt; Kindergarten am Ort; Schulen: Grundschule im Ort, Regionalschule in Eich (ca. 9 km), Realschulen/Gymnasien in Worms bzw. Alzey; Arzt und Zahnarzt im Ort vorhanden
Wohnlage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise; 1- bis 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Bahnlinie Worms – Mainz)
topographische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 11,1 m (Flur 1, Flurstück 19) ca. 3,2 m (Flur 1, Flurstück 17/2)
mittlere Tiefe:	ca. 54,5 m
Grundstücksgröße:	271 m ² (Flur 1, Flurstück 17/2) 943 m ² (Flur 1, Flurstück 19)
Bemerkung:	nahezu rechteckige Grundstücksform;

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Anliegerstraße; Stichstraße (zu Wirtschaftsweg); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden; Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Angaben möglich; unterstellt werden die üblichen Anschlüsse

Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes; Bauwich-Garage; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hochwasserschäden durch Seebachteich

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuches von Alsheim im Blatt 4834 folgende Eintragungen: <u>Lfd.-Nr. 1 zu Grundstück 1, 2</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Worms - Vollstreckungsgericht - 16 K 30/24); eingetragen am 28.05.2024.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält nach Auskunft der Kreisverwaltung Alzey-Worms keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.4.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als W (Wohnbaufläche) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein Rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge Nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne und des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
------------	--

2.4.2.4 Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

2.4.2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, online bzw. mündl./telefonisch eingeholt.

2.5 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und 2 Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich - soweit ersichtlich - 2 Garagenplätze und 2 oberirdische Stellplätze.

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

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vorbemerkung Außenschätzung

Feststellungen bezüglich des Objektes konnten nur soweit gemacht werden, wie sie von außen sichtbar waren (Außenschätzung) bzw. wie sie anhand der Pläne und anderer Unterlagen möglich (z.B. Baubescheinigungen) sind.

Eine detaillierte Beschreibung ist aufgrund der Außenschätzung nicht möglich.

Über die Ausstattungen der Wohnungen sind keine Angaben möglich, da die Mieter nicht anwesend waren.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges, freistehendes Zweifamilienhaus; voll unterkellert; Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut	
Baujahr:	1975 (gemäß Bauakte)	
Modernisierungen	2023 (geschätzt)	Fenster tlw.
Außenansicht:	Putz mit Anstrich; Sockel mit Natursteinplattenverkleidung (unsachgemäß)	

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv-(unterstellt)
Fundamente	Beton (unterstellt)
Kellerwände	Beton bzw. Mauerwerk
Umfassungs-wände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	massiv (unterstellt)
Hauseingang(sbereich):	Kunststofftür mit Glasfüllungen
Treppen(haus):	Geschosstreppe: keine Angaben möglich
	Treppe zum Dachraum: keine Angaben möglich

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung (gem. Grundrissplänen)

Kellergeschoss:	4 Kellerräume, Heizraum, Tankraum, Flur, Treppenraum	
Erdgeschoss:	3 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon	ca. 76,00 m ²
Obergeschoss:	3 Zimmer, Küche, Diele, Bad/WC, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon	ca. 66,30 m ²
	Wohnfläche ¹⁾ gesamt	ca. 142,30 m²

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand der Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnung EG

keine Angaben möglich

Wohnung OG

keine Angaben möglich

Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster, zweifachverglast, tlw. erneuert, tlw. Fenstertür, Glasbausteine (Treppenhaus), Kunststoffrolläden, tlw. erneuert, Außenfensterbänke aus Werkstein

Türen: Abschlusstüren: keine Angaben möglich
Zimmertüren: keine Angaben möglich

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Klingelanlage, Satelliten-Empfangsanlage

Sanitäre Installation: (gemäß Grundrissen)
EG: Bad/WC: eingebaute Wanne, Waschbecken, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten; Lüftung über Fenster

OG: Bad/WC: eingebaute Wanne, Waschbecken, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten; Lüftung über Fenster

Heizung: keine Angaben möglich

Warmwasserversorgung: keine Angaben möglich

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller

keine Angaben möglich

Dach

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Betondachsteine (mit starker Moosbildung)

Bodenbelag im Dachraum:

keine Angaben möglich

Kamin:

Montagekamin, über Dach verklindert

¹⁾ Die Wohnflächen wurden auf Basis der vermassten Baupläne ermittelt.

3.2.2.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	- Balkon - Eingangstreppe mit Überdachung und - Überdachungen (Terrasse und Garagenvorbereich)
Besondere Einrichtungen:	- Satelliten-Empfangsanlage
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Belichtung und Besonnung:	gut (unterstellt)
Energieausweis:	liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	nein
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig (gem. Grundrissen)
Bauschäden/Baumängel:	Fallrohre nicht an Grundleitungen angeschlossen, über dem Boden gekappt, Dachfläche stark vermoost, Fassade mit starkem Instandhaltungsstau (tlw. Rissbildung und abgeplatzter Putz). Überdachung der Eingangstreppe erneuerungsbedürftig; darüber hinaus keine Angaben möglich
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine Angaben möglich
Allgemeinbeurteilung:	Über den baulichen Zustand sind nur Angaben nach dem äußeren Eindruck möglich. Danach besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau, Schadensbeseitigungsbedarf und ein allgemeiner Modernisierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:	<u>Garage 1 (im KG des Wohnhauses)</u> Erschlossen über Rampe. Massivbauweise. Mauerwerk, außen verputzt; Betondecke (als Terrasse der EG-Wohnung genutzt). Schwingtor mit Kunststoffverkleidung. <u>Garage 2 (Fahrzeughalle)</u> Flachgeneigtes Pultdach in Holzkonstruktion auf seitlichen Wänden; Überhöhe; Rohbetonboden, rampenartig ansteigend zum Garten/ Lagerplatz; Dachunterseite mit Profilholzverkleidung; Frontseitige Mauer mit Natursteinverkleidung, 2-flügeliges Metallrahmentor mit Profilholzfüllung
Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (unterstellt); Kanalanschluss (unterstellt); straßenseitig kleine Mauer mit kleinem Zugangstor; Befestigung mit Betonverbundpflaster (Stellplätze) und Rampe; Zugang mit Natursteinplattenbelag (uneben); Differenzstufen von der Rampe zum höhergelegenen Garten aus Beton mit Fliesen; gesamte Außenanlage ungepflegt und vernachlässigt; Wildwuchs

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die bauliche Substanz ist nicht befriedigend, sie genügt dem Augenschein nach nicht aktuellen energetischen Anforderungen

Es besteht erheblicher Schadensbeseitigungs- und Modernisierungsbedarf.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der **Verkehrswert** „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 67577 Alsheim, Ziegelhüttenweg 22 zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Alsheim	4834	1, 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Alsheim	1	17/2	271 m ²
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Alsheim	1	19	942 m ²

Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Baulandfläche	Zweifamilienhaus	462 m ²
Erholungsfläche	Garten	751 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.213 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **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, Lagemerkmale, 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.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 0400) **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	05.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.213 m² Bewertungsteilbereich = 462 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 190,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.11.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		×	0,95	E2
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	180,50 €/m²	
Fläche (m²)	800	1.213	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Vollgeschosse	2	2	×	1,00
Bauweise	offen	offen	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	180,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 180,50 €/m²	
Fläche	×	462 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	83.391,00 € rd. 83.400,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 insgesamt **83.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Auf eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird verzichtet, auf Grund der unsicheren Datenlage und der Entwicklung am Grundstücksmarkt seit März/April 2022.

E2

Lage an Bahnlinie Worms – Mainz

E3

Übergröße aufgeteilt in Baulandfläche und hausnahes Gartenland (s. Bewertungsteilbereich)

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

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

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 Wertermittlungstichtag 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 miteingefasst 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^2) 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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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 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 Unterhaltungstaus 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. Ausbauschlag) 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage 1	Garage 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	702,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	389,00 m²	27,00 m²	28,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.900,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	282.978,00 €	9.855,00 €	6.860,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.11.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	506.813,60 €	17.650,31 €	12.286,26 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	506.813,60 €	17.650,31 €	12.286,26 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre	14 Jahre	14 Jahre
• prozentual		61,25 %	76,67 %	76,67 %
• Faktor	x	0,3875	0,2333	0,2333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	196.390,27 €	4.117,82 €	2.866,38 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	196.400,00 €	4.100,00 €	2.900,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		203.400,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.068,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	207.468,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	83.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	290.868,00 €
Sachwertfaktor	x	1,11
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	=	322.863,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	=	312.863,48 €
rd.		313.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	65,0	412,75
3	730,00	35,0	255,50
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			668,25
gewogener Standard =			2,4

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 668,25 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 701,66 €/m² BGF

rd. 702,00 €/m² BGF

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 Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			365,00
gewogener Standard =			3,5

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 365,00 €/m² BGF

rd. 365,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage 2**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00			
gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF

rd. 245,00 €/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
Besondere Bauteile	
Eingangstreppe mit Überdachung	1.700,00 €
Balkon	4.500,00 €
Überdachung Terrasse	1.600,00 €
Überdachung Garageneinfahrt	2.100,00 €
Summe	9.900,00 €

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: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (203.400,00 €)	4.068,00 €
Summe	4.068,00 €

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 Instandhaltungsschadens 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: Garage

Das 1975 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1975 = 49$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre} = 11$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 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 Oberen Gutachterausschusses RLP,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren mit 1,11 bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

Gem. LGMB 2023	=	1,22
Korrektur Marktentwicklung	-	0,11
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,11

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	-10.000,00 €
* pauschale Schätzung	
Summe	-10.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“

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 (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 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 Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 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 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. a. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

tatsächliche Nettokaltmiete

keine Angaben möglich

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung 1 EG	75,98		7,35	558,45	6.701,40
		Wohnung 2 1.OG	66,32		7,35	487,45	5.849,40
Garage 1		Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Garage 2		Fahrzeughalle		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			142,30	1,00		1.085,90	13.750,80

Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.750,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	2.739,76 €
jährlicher Reinertrag	= 11.011,04 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,65 % von 83.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	= 2.210,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.800,94 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,65 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,962
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 184.485,30 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 83.400,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	= 267.885,30 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 267.885,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Baulandfläche“	= 267.885,30 €
	rd. 268.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

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 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	142,30 m² × 13,80 €/m²	1.963,74 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		275,02 €
Summe			2.739,76 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des **Oberen Gutachterausschusses RLP**,
- 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

mit **2,65 %** bestimmt.

Restnutzungsdauer

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 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“

Der Wert des hausnahen Gartenlandes wird pauschal mit **50,00 €/m²** als sachverständig angemessen erachtet.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	50,00 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 50,00 €/m²
Fläche (m²)	751,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 37.550,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 37.550,00 €
	rd. 37.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum
Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 insgesamt

37.600,00 €

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)	37.600,00 €
Wert der Außenanlagen (pauschale Schätzung)	+ 5.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“	= 42.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“	= 42.600,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche“	= 42.600,00 €
	rd. 42.600,00 €

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Verfahrenswerte (Sachwert und Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Baulandfläche	268.000,00 €	313.000,00 €
Erholungsfläche	42.600,00 €	42.600,00 €
Summe	310.600,00 €	355.600,00 €

Der **Sachwert** wurde mit rd. **355.600,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **310.600,00 €**

ermittelt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das Gewicht $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das Gewicht $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[355.600,00 € \times 0,900 + 310.600,00 € \times 0,900] + 1,800 = \text{rd. } 333.100,00 €$.

Auf Grund der **Außenschätzung** und der damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken wird in Anbetracht des erheblichen Instandhaltungstaus an den sichtbaren Bauteilen und der vernachlässigten Außenanlagen ein Abschlag von 15 % als sachverständig angemessen erachtet:

Gesamtverkehrswert

$$333.100,00 \times 0,9 = 299.790,00 €$$

rd. **300.000,00 €**

4.9 Verkehrswerte (Einzelwerte)

Entsprechend den Anteilen der Einzelgrundstücke an der wirtschaftlichen Einheit (Gesamtgrundstück) werden die Bodenwerte auf die Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Die Gebäudewerte werden nicht aufgeteilt und dem größeren Grundstück zugeordnet.

	Grundstück lfd. Nr. 1 Fl-St. 17/1 (22%)	Grundstück lfd. Nr. 2 Fl-St. 19 (78%)	Gesamt
Bauland	18.300	65.100	83.400
Gartenland	8.300	29.300	37.600
	26.600	94.400	121.000
Gebäudewertanteil	0,00	212.100	212.100
	26.600	306.500	333.100
Abzug Außenschätzung	x 0,9	x 0,9	x 0,9
	23.940	275.850	299.790
	24.000	276.000	300.000

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 67577 Alsheim, Ziegelhüttenweg 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Alsheim	4834	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Alsheim	1	17/2

wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2024 geschätzt mit rd.

24.000,00 €

In Worten: vierundzwanzigtausend Euro

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 67577 Alsheim, Ziegelhüttenweg 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Alsheim	4834	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Alsheim	1	19

wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2024 geschätzt mit rd.

276.000,00 €

In Worten: zweihundertsechundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Beantwortung der Fragen:

1. Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor,
2. Angaben über Verdacht auf Hausschwamm nicht möglich,
3. Angaben über Verdacht auf ökologische Altablaster nicht möglich,
4. Angaben zu eventuellem Verwalter nicht möglich;
5. Mieter sind offensichtlich nicht vorhanden.
6. Angaben über eventuelle Wohnpreisbindungen nicht möglich.
7. ein Gewerbebetrieb ist offensichtlich nicht vorhanden,
8. Angaben über Maschinen und Betriebseinrichtungen nicht möglich.
9. ein Energieausweis im Sinne des GEG liegt nicht vor

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

Worms, den 12. November 2024



Dipl.-Ing. Wilfried Eich

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Stadtplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Bewertungsteilbereiche
- Anlage 5: Bodenrichtwert 2024
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Fotos vom Tag der Ortsbesichtigung

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

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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

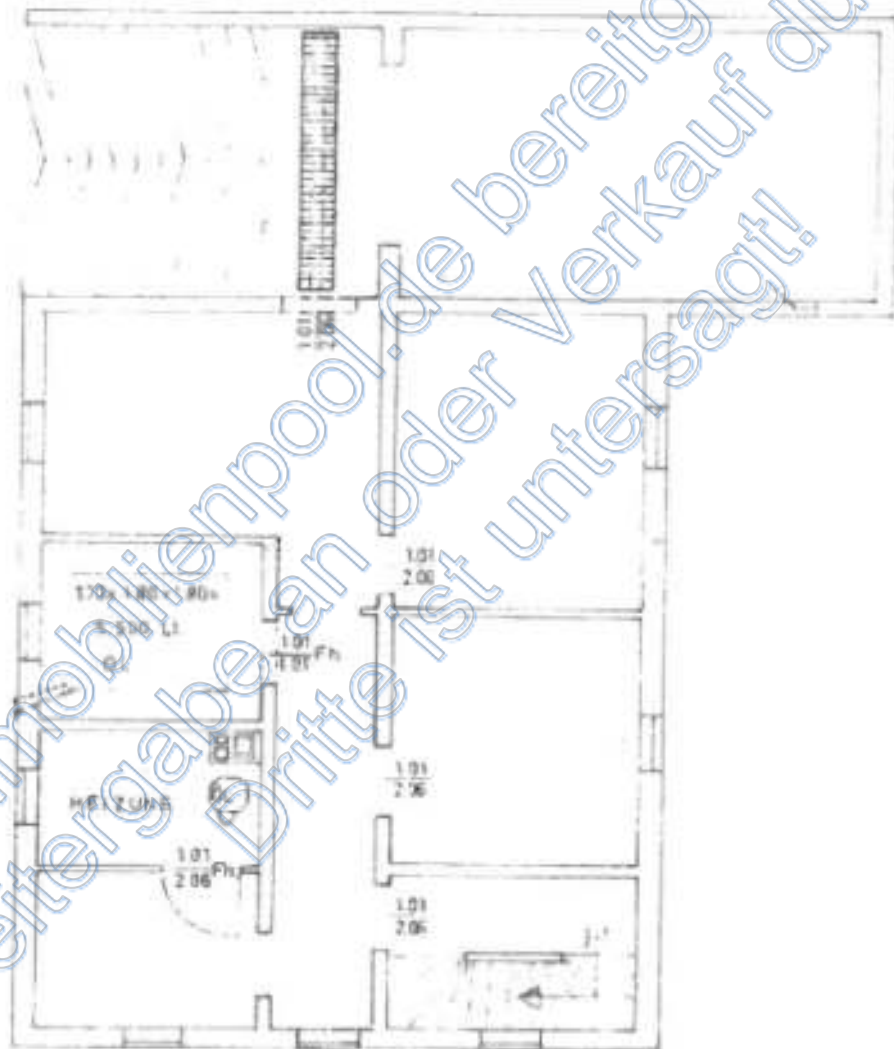
DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

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

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

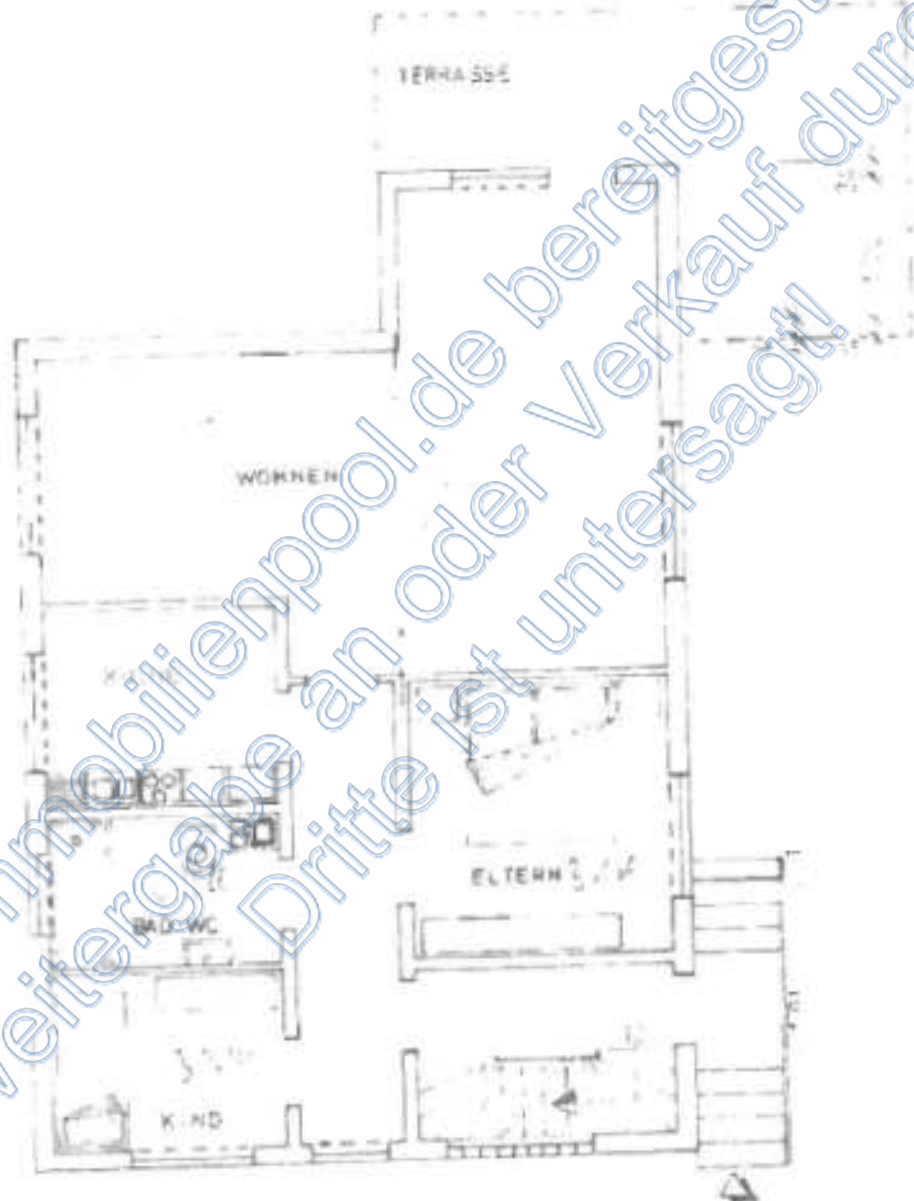
Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



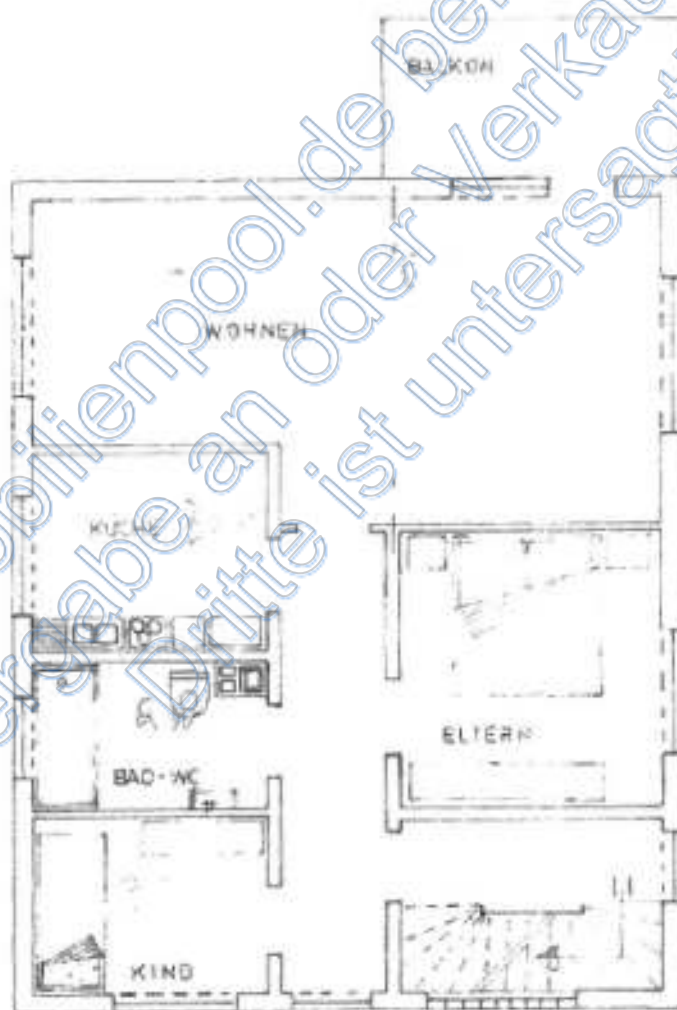
KELLERGECHOSS

GRUNDRISS-SKIZZE



ERDGESCHOSS

GRUNDRISS-SKIZZE



OBERGESCHOSS

GRUNDRISS-SKIZZE



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Garage 1

Foto 9



Garage 1

Foto 10



Garage 2

Foto 11



Garage 2

Foto 12



Gebäudesockel

Foto 13



Außenanlagen

Foto 14



Außenanlagen

Foto 15



Außenanlagen

Foto 16