

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!**

Max-Planck-Straße 1, 67551 Worms

Tel.: 06241/678 889

Fax: 06241/678 885

Mobil: 0176 / 5553 7772

e-mail: info@wertermittlung-gispert.de

Worms, den 05.12.2024

I. Gispert, Max-Planck-Str. 1, 67551 Worms

Amtsgericht Worms

16 K 40/24

Hardtgasse 6

67547 Worms

Aktenzeichen: 811-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Osthofen, Blatt 6034 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohnhaus (Doppelhaus) bebauten Grundstück in

67574 Osthofen, Buchenweg 6, 6A

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung (Doppelhaushälfte Buchenweg 6), im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den unbebauten Grundstücksflächen hinter, neben und vor der Doppelhaushälfte Nr. 2 in Anlage 1 der Teilungserklärung blau markiert.



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 geschätzt mit

405.000,00 €.

Ausfertigung Nr. pdf

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Doppelhaushälfte Wohnhaus Buchenweg 6	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	11
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15

4.4	Bodenwertermittlung	15
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.5	Sachwertermittlung	17
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.5.3	Sachwertberechnung	20
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.6	Ertragswertermittlung.....	24
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	27
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.7.4	Verkehrswert.....	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
6	Verzeichnis der Anlagen.....	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum: 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Doppelhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer der beiden Doppelhaushälften
Objektadresse:	Buchenweg 6, 67574 Osthofen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Osthofen, Blatt 6034, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Osthofen, Flur 10, Flurstück 176, 561 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Worms vom 06.08.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	03.09.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	03.09.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte zum Ortstermin am 03.09.2024 von innen und außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragsgegnerin sowie die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von den Verfahrensbeteiligten wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 04.09.2024• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.08.2024• Eigene Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Schreiben der VG Wonnegau vom 04.09.2024 bzgl. Bauplanungsrecht und Erschließung• Baulastenauskunft der KV Alzey-Worms vom 04.09.2024• Altlastenauskunft der VG Alzey-Worms vom 28.10.2024• Bodenrichtwert zum 01.01.2024• Protokoll und Fotos des Ortstermins

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Alzey-Worms
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Wonnegau: 21.813 Einwohner, Fläche: 90,94 km ² ; Stadt Osthofen: Grundzentrum mit 9.833 Einwohnern, Gemeindefläche: 18,63 km ² (Stand zum 31.12.2023) Die Region wird traditionell vom Weinbau geprägt. Kindergärten, schulische und ärztliche Grundversorgung sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in Osthofen vorhanden.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Worms ca. 11 km entfernt Alzey ca. 20 km entfernt <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 40 km entfernt <u>Bundesstraßen:</u> B 9 ca. 2 km entfernt <u>Autobahnzufahrt:</u> A 61, Anschlussstellen 56 (Gundersheim) und 57 (Mörstadt) je ca. 9 km entfernt <u>Bahnhof:</u> ca. 900 m Fußweg entfernt <u>Flughafen:</u> Frankfurt/Main ca. 60 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Südöstlich des alten Stadtkerns von Osthofen gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km; mehrere Einkaufsmöglichkeiten (Geschäfte des täglichen Bedarfs) im Umkreis von 500 m, Kindergärten, div. Schulen sowie die ärztliche Grundversorgung sind in Osthofen vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestellen und Bahnhof in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, bis II-geschossige Bauweisen, Wohnhäuser mit wenigen Wohneinheiten, rd. 100 m westlich des Bewertungsobjektes verläuft die Bahnstrecke Mainz-Worms
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen erkennbar
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront: ca. 26 m;

mittlere Tiefe: ca. 25 m;

Grundstücksgröße: 561 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige, viereckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Nicht klassifizierte, innerörtliche Anliegerstraße;
Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
Sackgasse

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster,
Straße in gutem Unterhaltungszustand

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss,
ferner besteht die Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses,
grenzständige Einfriedung (Mauer, Hecken, Zaun)

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß Schreiben der Kreisverwaltung Alzey-Worms vom
28.10.2024 ist das Bewertungsobjekt im Bodeninformationssys-
tem Rheinland-Pfalz (BIS RP) / Bodenschutzkataster (BoKat)
nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Auch ha-
ben sich zum Ortstermin keine Hinweise auf das Vorhandensein
von Altlasten gezeigt. Im Gutachten wird daher die Altlastenfrei-
heit des Grundstücks unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus-
zug vom 14.08.2024 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 6034,
folgende Eintragungen:
Ifd. Nr. 1 und 2: Gelöscht
Ifd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am
17.07.2024

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)
Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach
Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Un-
tersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gem. Schreiben der Kreisverwaltung Alzey-Worms vom 04.09.2024 enthält das Baulastenverzeichnis zulasten bzw. zugunsten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan der Stadt Osthofen, Nr. 11 "Südost", im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
 II = 2 Vollgeschosse (max.);
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
 o = offene Bauweise;
 sowie weitere textliche Festsetzungen

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei. Im Rahmen des Ausbaubeitragsrechts (Kommunalabgabengesetz) werden die Investitionsaufwendungen für den Ausbau und die Erneuerung von Verkehrsanlagen im Gebiet der Stadt Osthofen als wiederkehrende Beiträge erhoben.

Gem. Schreiben der VG Wonnegau vom 04.09.2024 sind für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 10, Nr. 176 seit 2023 jährlich wiederkehrende Beiträge in Höhe von durchschnittlich 300,00 € zu zahlen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus bebaut; das Grundstück wurde nach WEG aufgeteilt: Jeweils 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer Doppelhaushälfte.

Das Sondereigentum des Bewertungsobjektes umfasst die nördliche Doppelhaushälfte, Buchenweg 6 (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Diese wird zum Wertermittlungsstichtag von einem der beiden Eigentümer bewohnt; Mietverhältnisse bestehen keine.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Das Gebäude (hier: Doppelhaushälfte Buchenweg 6) und die zugehörigen 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Doppelhaushälfte Wohnhaus Buchenweg 6

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte); eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
-------------	--

Baujahr:	1996: Bauantrag; 1998: Fertigstellung und Begründung von Wohnungseigentum
Modernisierung:	Bisher sind nur wenige Modernisierungen erfolgt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zwischen den Geschossen ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen der Wohnräume sind überwiegend 90 cm breit, die Türöffnungen der Sanitärbereiche weisen eine geringere Breite auf. Eine barrierefreie Nachrüstung des Wohnhauses ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

2 Räume zu Wohnzwecken ausgebaut (Hobby und Gast) sowie ein üblicher Kellerraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, und ein Heizungsraum

Erdgeschoss:

Küche/Esszimmer, Wohnzimmer, Balkon, Flur/Diele, WC

Hinweis: Die Darstellung der Raumaufteilung in den Bauzeichnungen weicht von den tatsächlichen Gegebenheiten ab. Innerhalb der Küche wurde eine Speisekammer abgetrennt und in Flur/Diele fehlt die in der Bauzeichnung dargestellte Abstellkammer.

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Flur, Bad, Balkon

Die Wohnfläche des Wohnhauses beträgt rd. 161 m².

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk aus Porotonsteinen, Wandstärke 38 cm
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	KG und EG: Stahlbeton DG: Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag; schmiedeeisernes Metallgeländer, weiß gestrichen, Einschubtreppe zum Spitzboden

Hauseingang(sbereich):	7-stufige Hauseingangstreppe mit Treppenpodest: Betontreppe mit Natursteinbelag; beidseitiges Metallgeländer, Treppenwange Nord und Außenseite des Treppenpodests mit Fliesen bekleidet, an der Unterseite der Betonkonstruktion der Treppe sind Spuren von Wassereinwirkung erkennbar
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gaube nach Norden <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine (Beton), Es wird unterstellt, dass die Dachflächen bauzeittypisch gedämmt sind (Konnte nicht geprüft werden).

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser-/Abwasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz. Gem. Auskunft der Eigentümerin beim Ortstermin wurde die Leitungsinstallation nach einem Wasserleitungsschaden 2021 vollständig erneuert.
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung aus der Bauzeit des Hauses mit ausreichender Anzahl an Stromkreisen, Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen
Heizung:	Zentralheizung: Gas-Brennwerttherme von Viessmann, Baujahr 2021, Wärmeverteilung in den Wohnräumen über Flachheizkörper, bzw. im Badezimmer über Fußbodenheizung
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat bzw. Fliesenbeläge, übw. in durchschnittlicher Qualität, Fliesenbeläge der Balkone mit diversen Beschädigungen
Wandbekleidungen:	Übw. verputzt und tapeziert bzw. tlw. Rauputz, gestrichen sowie EG Küche/Essen: Kleinformatiger Fliesenspiegel in Hellbraun im Arbeitsbereich der Küche und Holzpaneele an einer Wand des Essplatzes, EG WC: Deckenhoch großformatige weiße Fliesen; DG Duschbad: Teilbereiche mit großformatigen, hellgrauen Fliesen bekleidet
Deckenbekleidungen:	Übw. verputzt und tapeziert bzw. EG Diele, Flur und Wohnzimmer: Holzpaneele, tlw. mit integrierter Beleuchtung

Fenster:	Weißer Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und innen liegenden Sprossen, aus der Bauzeit des Hauses Kunststoffrollläden, übw. Fliegenschutzvergitterungen, Fensterbänke innen und außen: Marmor bzw. in den Sanitärbereichen: Fliesen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Weiße Kunststofftür mit Glaseinlagen, aus der Bauzeit des Hauses <u>Zimmertüren:</u> Helle Holzfüllungstüren mit Holzzargen, im KG tlw. erneuert
Sanitäre Installation:	Die Sanitärbereiche wurden 2021 erneuert <u>WC EG:</u> Hänge-WC mit Wasserkastenspülung in Vorwandinstallation, Waschbecken, weiße Sanitärobjekte in zeitgemäßer Ausführung und guter Qualität, Belichtung/Belüftung über ein Fenster <u>Duschbad OG:</u> Bodengleiche Dusche mit gläserner Spritzschutzwand, Hänge-WC mit Wasserkastenspülung in Vorwandinstallation, Waschbeckenschrank, Duschwanne und WC in Schwarz, Waschbecken in Weiß, Sanitärobjekte in zeitgemäßer Ausführung und guter Qualität, Belichtung/Belüftung über zwei Fenster
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Gut bis ausreichend

3.2.6 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile und Einrichtungen:	Hauseingangstreppe, 2 Balkone in EG und DG Schleppgaube nach Norden
Baumängel/Bauschäden:	Im Heizungsraum sind tlw. noch die Spuren eines Wasserschadens aus dem Jahr 2021 zu erkennen (getrocknete Wasserränder an den Wänden, tlw. abgelöste Randfliesenleiste); der Schaden selbst wurde jedoch behoben und die Leitungsinstallation vollständig erneuert.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand der Doppelhaushälfte Buchenweg 6 ist normal. Das Wohnhaus wurde in bauzeittypischer Ausführung errichtet und verfügt über einen mittleren Ausstattungsstandard. Der Pflegezustand ist leicht unterdurchschnittlich.

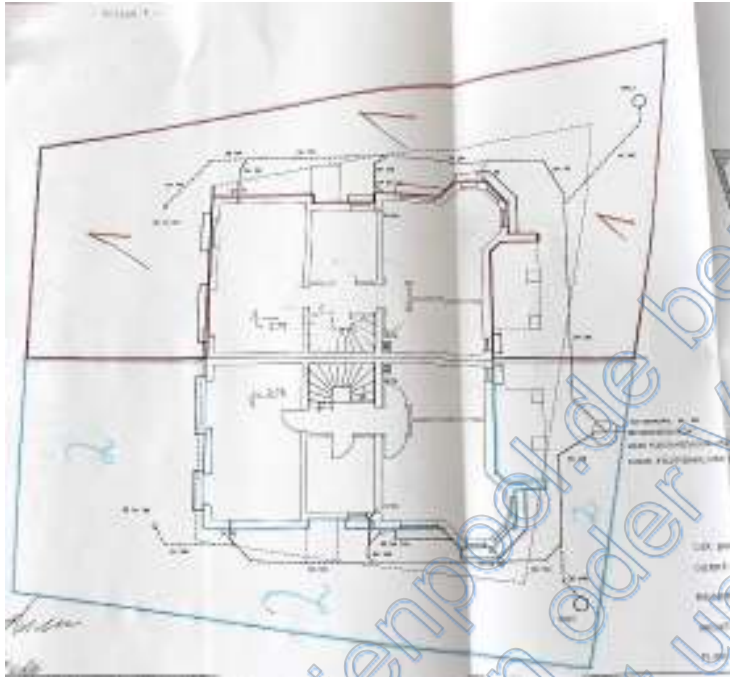
3.3 Nebengebäude

Es sind keine Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum bzw. im Sondereigentum des Bewertungsobjektes vorhanden.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Die Außenanlagen wurden per Sondernutzungsrecht den beiden Sondereigentumen wie folgt zugeordnet:



Dem Bewertungsobjekt, Sondereigentum Nr.2, wurde das Sondernutzungsrecht an der blau umrandeten Grundstücksfläche zugeordnet.

Bezüglich des gemeinschaftlichen Hausanschlusses an den öffentlichen Abwasserkanal besteht folgende Besonderheit:

Die gemeinsame Hausanschlussleitung einschl. Revisionsschacht, sowie teilweise die Entwässerungsleitung des Sondereigentums Nr. 1, sind – wie nebenstehend zu sehen - innerhalb der per Sondernutzungsrecht dem Sondereigentum Nr. 2 zugeordneten Grundstücksfläche verlegt. D.h. das Sondernutzungsrecht wird hier durch eine gemeinschaftliche Nutzung beschränkt.

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Der Außenbereich, der die Doppelhaushälfte Buchenweg 6 umgibt, ist dem Bewertungsobjekt per Sondernutzungsrecht zugeordnet (siehe Übersichtsplan in Punkt 3.4.1). Zu den Außenanlagen des Sondereigentums Nr. 2 zählen:

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofeinfahrts- und Stellplatzbefestigung aus Betonpflaster westlich des Wohnhauses,
- hölzernes Hoftor mit zwei Türflügeln (Personeneingang und Hofzufahrt), der Holzschutzanstrich ist erneuerungsbedürftig
- mit Betonpflaster befestigte Hoffläche nördlich des Wohnhauses,
- einfache Grünfläche mit grenzständiger Einfriedungshecke östlich des Wohnhauses,
- mit Betonpflaster befestigter Sitzbereich östlich des Wohnhauses, teilweise mit Überdachung (Holzkonstruktion mit transparenten Wellplatten eingedeckt)

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es sind Sondernutzungsrechte an den unbebauten Grundstücksbereichen vereinbart; siehe hierzu Übersichtsplan in 3.4.1
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) bestehen nicht.
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen nicht.
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Keine vorhanden. Jeder Sondereigentümer ist alleine für die Unterhaltung und Erhaltung seines Sondereigentums (seiner Doppelhaushälfte) zuständig.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohnhaus (Doppelhaus) bebauten Grundstück in

67574 Osthofen, Buchenweg 6, 6A

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung (Doppelhaushälfte), im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an den unbebauten Grundstücksflächen hinter, neben und vor der Doppelhaushälfte Nr. 2 in Anlage 1 der Teilungserklärung blau markiert, zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osthofen	6034	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osthofen	10	176	561 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 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 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **290,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	561 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 290,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.09.2024	x 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 301,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	561	x 1,00	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 301,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 301,60 €/m²	
Fläche	x 561 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 169.197,60 € rd. 169.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 insgesamt **169.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung der bundesdurchschnittlichen jährlichen Bodenpreisteigerung bebauter Grundstücke.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	03.09.2024	271,50
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,04$

E2

Die bauliche Nutzung im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes entspricht der durchschnittlichen baulichen Nutzung der Bodenrichtwertzone (Allgemeines Wohngebiet).

Die Anpassung an dieses Grundstücksmerkmal erfolgt daher mit dem Faktor 1,0.

E3

Das Grundstück weist eine innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittliche Größe auf.

Die Anpassung des Bodenrichtwertes an dieses Grundstücksmerkmal erfolgt daher mit dem Faktor 1,0.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	169.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	169.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	84.500,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 84.500,00 € rd. 84.500,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 **84.500,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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. 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 Unterhaltungsstaus 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. Ausbautzuschlag) 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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus (Doppelhaushälfte)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	832,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	251,06 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	208.881,92 €
Baupreisindex (BPI) 03.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	381.627,27 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	381.627,27 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre
• prozentual		32,50 %
• Faktor	x	0,675
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	257.598,41 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	15.300,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	272.898,41 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		272.898,41 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.915,94 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	283.814,35 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	84.500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	368.314,35 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	405.145,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 2	=	405.145,79 €
	rd.	405.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von der Sachverständigen 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 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.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der 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: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	95,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	95,5	749,68
4	945,00	4,5	42,53
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			792,21
gewogener Standard = 3,0			

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 792,21 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Teilausbau KG zu Wohnzwecken

× 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 831,82 €/m² BGF

rd. 832,00 €/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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
2 Balkone	6.000,00 €
Hauseingangstreppe	1.500,00 €
Gaube	7.800,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	15.300,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses von Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag zu 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 liegt.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (272.898,41 €)	10.915,94 €
Summe	10.915,94 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Sie wurde in vorliegendem Fall – entsprechend des Bestimmungsmodells, welches auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt – mit 80 Jahren bestimmt.

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 Anlage 2, ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelhaushälfte

Das 1998 fertig gestellte Gebäude wurde bereits teilweise modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0
Summe		5,0	0,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1998 = 26 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 26 Jahre =) 54 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 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 für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt.

Zur Berücksichtigung, der nach Ableitung dieser Daten erfolgten Veränderungen/Entwicklungen des Immobilienmarktes, wurde der zunächst zum 01.01.2022 ermittelte Sachwertfaktor um einen Korrekturabschlag zum 01.01.2023 (auf der Grundlage aktueller Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz) sowie der Einschätzung der weiteren Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes bis zum Wertermittlungstichtag durch die Sachverständige, ergänzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine 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.

In vorliegendem Bewertungsfall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden.

4.6 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 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 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.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Doppelhaushälfte)	1	Wohnhaus Buchenweg 6	160,77		8,00	1.300,00	15.600,00
Summe			160,77	-		1.300,00	15.600,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt; Mieterträge werden keine erzielt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.884,80 €
jährlicher Reinertrag	= 12.715,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,42 % von 84.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.044,90 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.670,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,42 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,962
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 319.703,53 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 84.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 404.203,53 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 404.203,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2	= 404.203,53 €
	rd. 404.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Sachverständigen durchgeführt (siehe Anlage 6). 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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Ein Mietspiegel liegt für die Stadt Osthofen nicht vor; die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage der nachfolgenden Auswertung von Mietangeboten im Internet bei Immobilienscout24 im Zeitraum Januar 2021 bis Juni 2024 bestimmt:

Mietpreise: PLZ-Bezirk 67574				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungs- 28nterval (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	265	9,55 €	7,00 € - 12,13 €	41.325
Wohnungen	246 (92,8%)	9,49 €	6,94 € - 12,03 €	29.368 (71,1%)
<=30 m ²	2 (0,8%)	9,40 €	8,80 € - 10,00 €	18.436 (44,6%)
>30 – 60 m ²	43 (16,2%)	9,84 €	6,67 € - 12,50 €	22.012 (53,3%)
>60 – 90 m ²	121 (45,7%)	9,53 €	7,34 € - 12,02 €	22.862 (55,3%)
>90 – 120 m ²	65 (24,5%)	9,19 €	6,74 € - 11,81 €	19.626 (47,5%)
>120 – 160 m ²	14 (5,3%)	9,10 €	6,15 € - 11,98 €	18.295 (44,3%)
>160 m ²	1 (0,4%)	13,61 €	-	18.009 (43,6%)
Häuser	19 (7,2%)	10,40 €	7,11 € - 13,70 €	11.957 (28,9%)
<=90 m ²	9 (1,5%)	10,61 €	9,77 € - 11,29 €	9.804 (23,7%)
>90 – 120 m ²	7 (2,6%)	10,38 €	7,62 € - 12,50 €	10.175 (24,6%)
>120 – 160 m ²	7 (2,6%)	10,76 €	8,00 € - 13,70 €	9.534 (23,1%)
>160 m ²	1 (0,4%)	7,11 €	-	9.092 (22%)

Unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage, der Ausstattung, der Größe sowie des Instandhaltungszustands des Bewertungsobjektes, wird die marktüblich erzielbare Miete pauschal mit 1.300,00 € (dies entspricht rd. 8,00 €/m²) geschätzt.

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 die in Anlage 3 der ImmoWertV 2021 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 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	161,00 m ² × 13,80 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		2.884,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt. Zur Berücksichtigung, der nach Ableitung dieser Daten erfolgten Veränderungen/Entwicklungen des Immobilienmarktes, wurde der zunächst zum 01.01.2022 ermittelte Liegenschaftszinssatz um einen Korrekturzuschlag zum 01.01.2023 (auf der Grundlage aktueller Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz) sowie der Einschätzung der nachfolgenden Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes bis zum Wertermittlungsstichtag durch die Sachverständige, ergänzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine 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 von 80 Jahren ist dem Modell des Landesgrundstücksmarktberichts entnommen.

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.

In vorliegendem Bewertungsfall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **405.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **404.000,00 €**
ermittelt.

4.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[405.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 404.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 405.000,00 \text{ €}$.

4.7.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert des **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohnhaus (Doppelhaus) bebauten Grundstück in

67574 Osthofen, Buchenweg 6, 6A

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung (Doppelhaushälfte Buchenweg 6), im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an den unbebauten Grundstücksflächen hinter, neben und vor der Doppelhaushälfte Nr. 2 in Anlage 1 der Teilungserklärung blau markiert

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Osthofen	6034	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Osthofen	10	176	561 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 mit rd.

405.000 €

(in Worten: vierhundertfünftausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Worms, den 5. Dezember 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

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.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 2 (Doppelhaushälfte)**in **Osthofen, Buchenweg 6**Flur **10**Flurstücksnummer **176**Wertermittlungstichtag: **03.09.2024**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	301,25	561,00	84.500,00	
Summe:			301,25	561,00	84.500,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Doppelhaushälfte Nord	Wohnhaus	251,06	160,77	1998	80	54	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Doppelhaushälfte Nord	15.600,00	2.884,80 € (18,49 %)	2,42	1,10	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	525,60 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.519,13 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	25,96
Verkehrswert/Reinertrag:	31,85

Ergebnisse	
Ertragswert:	404.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	405.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	405.000,00 €
Wertermittlungstichtag	03.09.2024

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

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
- [3] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

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 18.09.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Grundstücksplan mit Markierung des zum Bewertungsobjekt gehörigen Sondernutzungsrechts an den unbebauten Grundstücksflächen
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 9: Fotos

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

Übersichtskarte der Region, MairDumont Bewertungsobjekt in 67574 Osthofen, Buchenweg 6, 6A



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



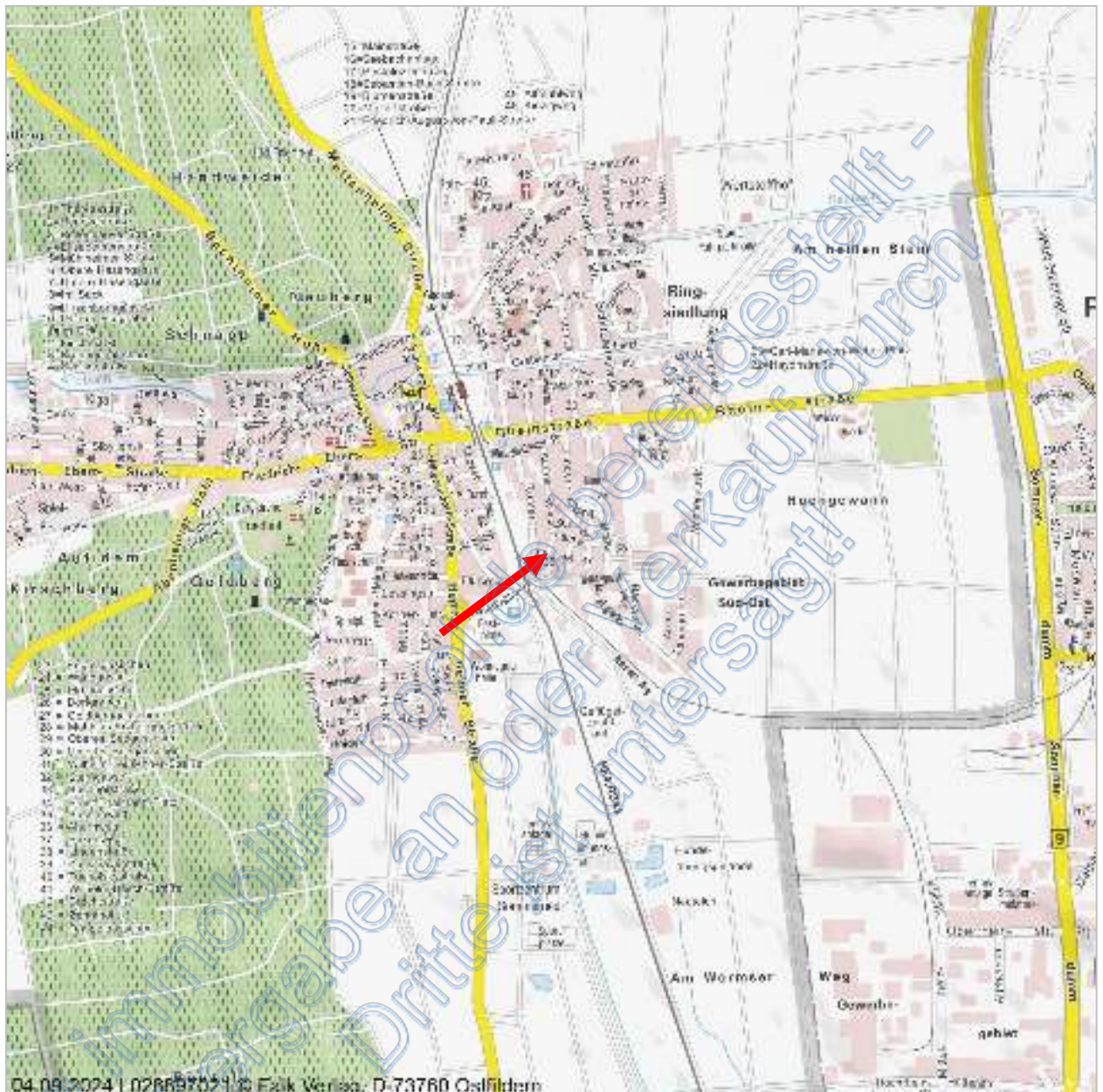
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Straßenkarte von Osthofen, MairDumont,
Bewertungsobjekt in 67574 Osthofen, Buchenweg 6, 6A



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

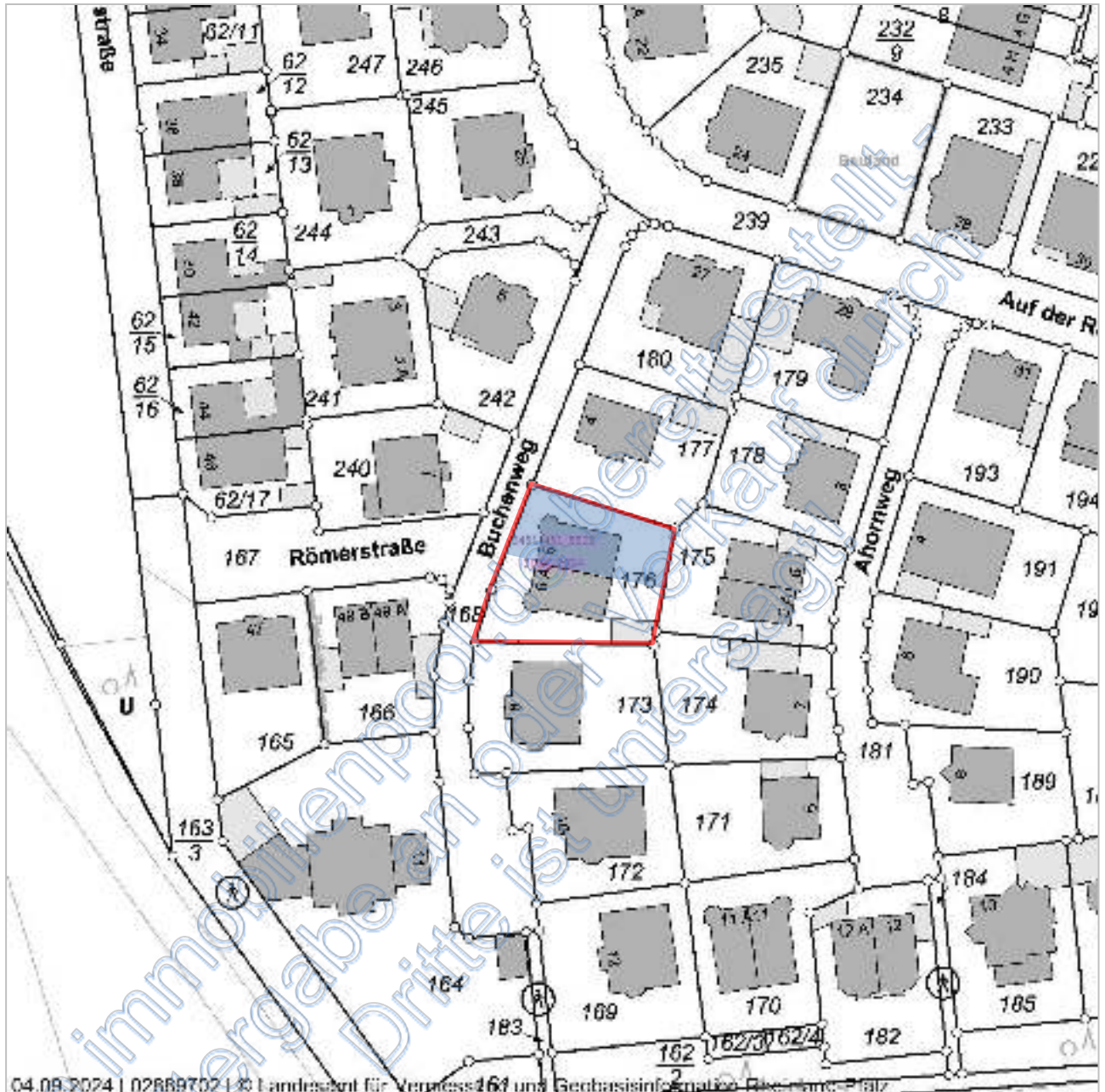
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz,

Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 2 in 67574 Osthofen, Buchenweg 6 (blaue Markierung)



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

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

Datenquelle

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

Orthophoto/Luftbild Rheinland-Pfalz,

Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 2 in 67574 Osthofen, Buchenweg 6 (blaue Markierung)



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

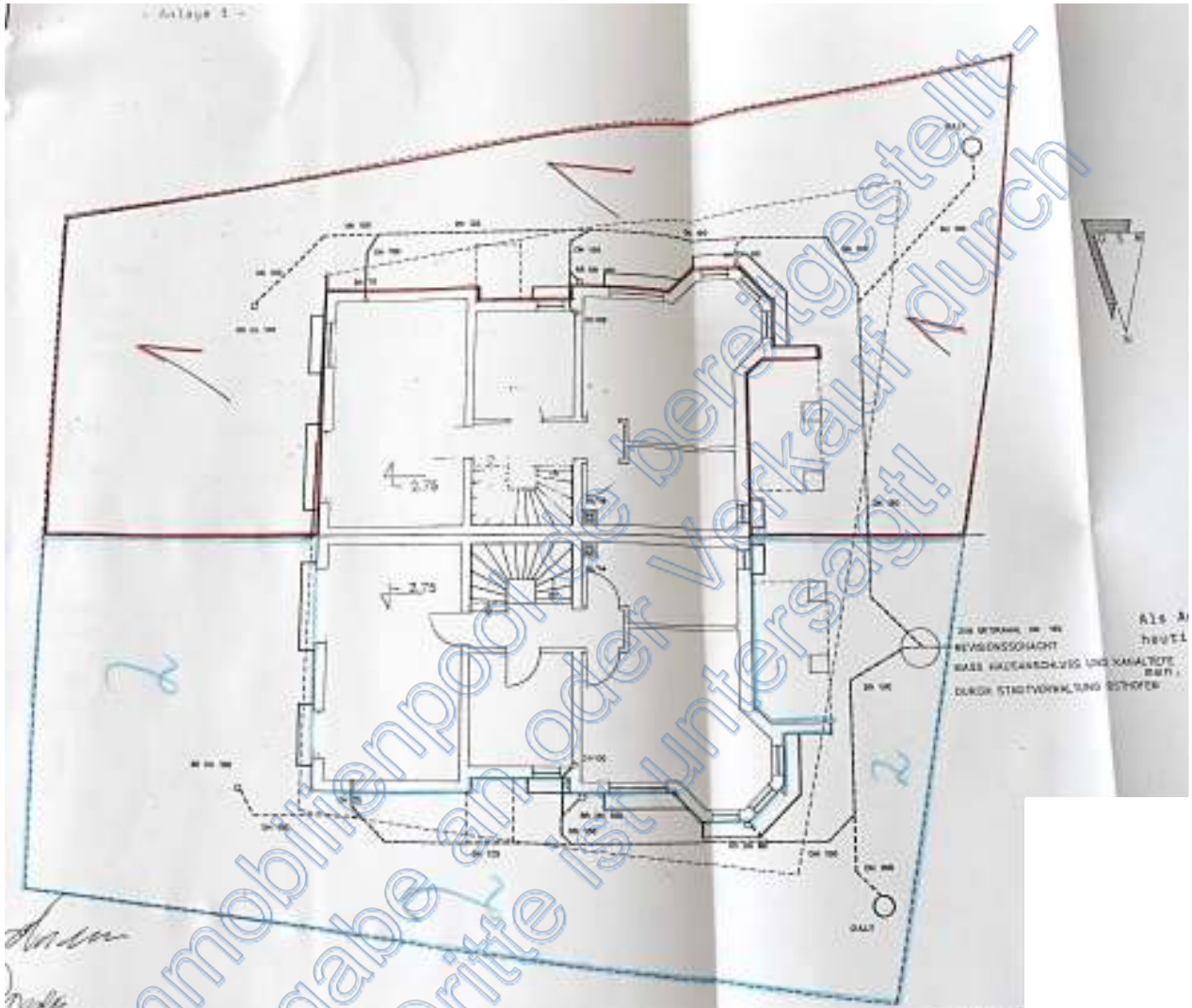
**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation (LVerMGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

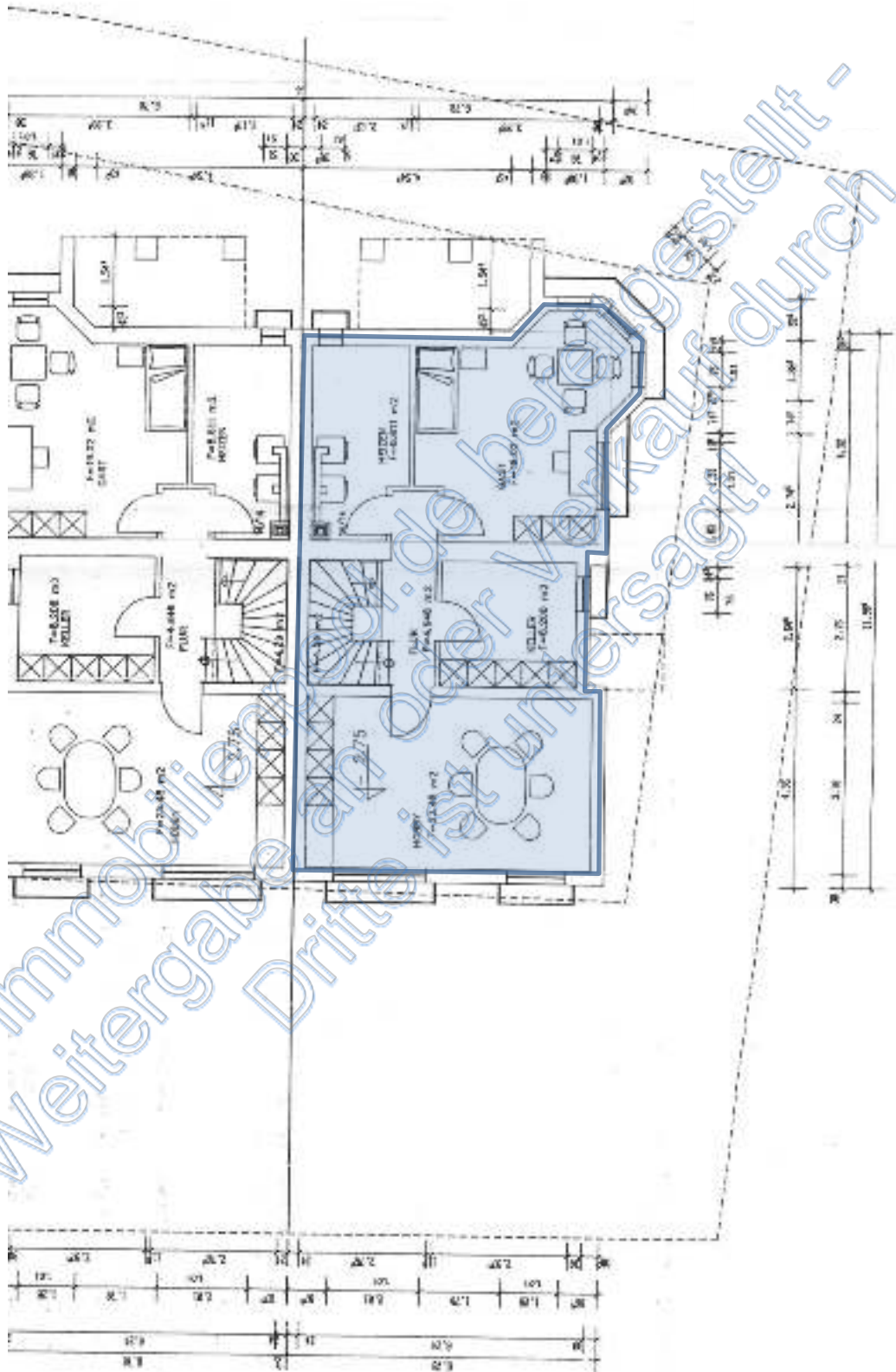
Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

Anlage 1 der Teilungserklärung: Der blau umrandete Grundstücksbereich ist per Sondernutzungsrecht dem Bewertungsobjekt, Wohnungseigentum Nr. 2, zugeordnet

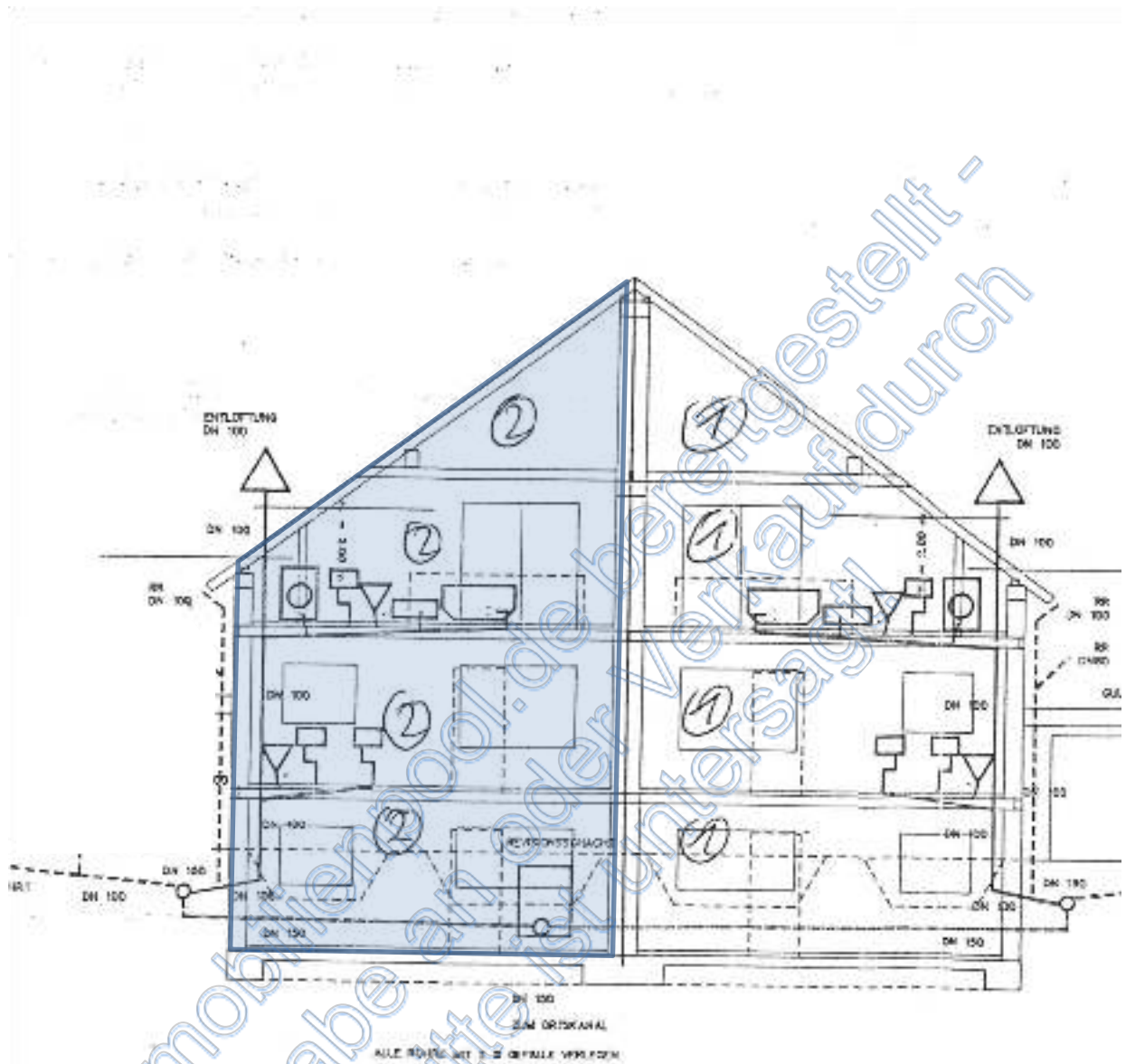


Grundriss **Kellergeschoss**, Maßstab nicht bekannt
Die Räume des Bewertungsobjektes, Wohnungseigentum Nr. 2, sind blau markiert.



Gebäudeschnitt, Maßstab nicht bekannt

Die Räume des Bewertungsobjektes, Wohnungseigentum Nr. 2, sind blau markiert.



Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV

Gebäude: **Doppelhaushälfte (WE Nr. 2)**, Buchenweg 6, 67574 Osthofen

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
1	DG Kind 2	1	-	DH < 2 m	1,00	4,380	0,020	0,950	0,020	4,27	0,50	-2,13	10,43
2	DG Kind 2	1	+		1,00	4,380	0,020	2,900	0,020	12,56	1,00	12,56	10,43
3	DG Kind 1	2	-	Kamin	1,00	0,350	0,020	0,350	0,020	0,14	1,00	-0,14	11,85
4	DG Kind 1	2	+		1,00	4,380	0,020	2,770	0,020	11,99	1,00	11,99	11,85
5	DG Bad	3	+		1,00	3,150	0,020	2,760	0,020	8,58	1,00	8,58	8,58
6	DG Flur	4	+		1,00	2,760	0,020	1,200	0,020	3,23	1,00	3,23	3,23
7	DG Balkon	5	+		1,00	3,000	0,020	1,150	0,020	3,37	0,25	0,84	0,84
8	DG Eltern	6	-	DH < 2 m	1,00	3,760	0,020	0,400	0,020	1,59	0,50	-0,80	19,02
9	DG Eltern	6	+		1,00	5,320	0,020	3,760	0,020	19,82	1,00	19,82	19,02
10	EG Balkon	7	-		0,50	1,100	0,020	0,500	0,020	0,29	0,25	-0,07	1,90
11	EG Balkon	7	+		1,00	4,000	0,020	2,000	0,020	7,88	0,25	1,97	1,90
12	EG Wohnen	8	+		1,00	1,300	0,020	0,750	0,020	0,93	1,00	0,93	29,25
13	EG Wohnen	8	+		1,00	1,850	0,020	0,750	0,020	1,34	1,00	1,34	29,25
14	EG Wohnen	8	-	Kamin	1,00	0,350	0,020	0,350	0,020	0,14	1,00	-0,14	29,25
15	EG Wohnen	8	+		1,00	6,240	0,020	4,380	0,020	27,12	1,00	27,12	29,25
16	EG WC	9	+		1,00	1,330	0,020	1,510	0,020	1,95	1,00	1,95	1,95
17	EG Diele	10	+	Abstellkammer	1,00	1,380	0,020	1,010	0,020	1,35	1,00	1,35	5,16
18	EG Diele	10	+	Garderobe	1,00	1,380	0,020	0,500	0,020	0,65	1,00	0,65	5,16
19	EG Diele	10	+		1,00	2,850	0,020	1,135	0,020	3,16	1,00	3,16	5,16
20	EG Flur	11	+		1,00	2,760	0,020	1,200	0,020	3,23	1,00	3,23	3,23
21	EG Küche/Essen	12	+		1,00	6,240	0,020	3,760	0,020	23,26	1,00	23,26	23,26
22	KG Gast	13	-		1,00	1,000	0,020	0,500	0,020	0,53	1,00	-0,53	18,81
23	KG Gast	13	+		1,00	1,300	0,020	0,750	0,020	0,93	1,00	0,93	18,81
24	KG Gast	13	+		1,00	1,850	0,020	0,750	0,020	1,34	1,00	1,34	18,81

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)
25	KG Gast	13	+		1,00	3,990	0,020	4,320	0,020	17,07	1,00	17,07	18,81
26	KG Kellerraum	14	+		1,00	2,760	0,020	2,970	0,020	8,08	0,00	0,00	0,00
27	KG Heizen	15	-		1,00	1,000	0,020	0,500	0,020	0,53	0,00	0,00	0,00
28	KG Heizen	15	+		1,00	4,320	0,020	2,130	0,020	9,07	0,00	0,00	0,00
29	KG Flur	16	+		1,00	1,700	0,020	1,200	0,020	1,98	0,00	0,00	0,00
30	KG Flur	16	+		1,00	4,200	0,020	1,000	0,020	4,10	0,00	0,00	0,00
31	KG Hobby	17	+		1,00	6,240	0,020	3,760	0,020	23,26	1,00	23,26	23,26

Summe Wohnfläche Gebäude 160,77 m²

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Doppelhaushälfte, Buchenweg 6, 67574 Osthofen

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	11,980	1,300	a		15,57		
2	DG	+	1,00	11,985	5,780	a		69,27		
3	KG, EG	-	2,00	2,500	0,400	a		-2,00		
4	KG, EG	+	2,00	1,800	0,750	a		2,70		
5	KG, EG	+	2,00	2,000	0,750	a		3,00		
6	KG, EG	+	2,00	11,985	6,780	a		162,52		
Summe								251,06		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								251,06		m²



Doppelhaushälfte
Buchenweg 6 (WE Nr. 2)

Ansicht aus West



Ansicht aus Nordwest



Terrasse, tlw. überdacht, östlich des Wohnhauses



Hausfassade Ost



Hof nördlich des Wohnhauses



Hauseingangstreppe



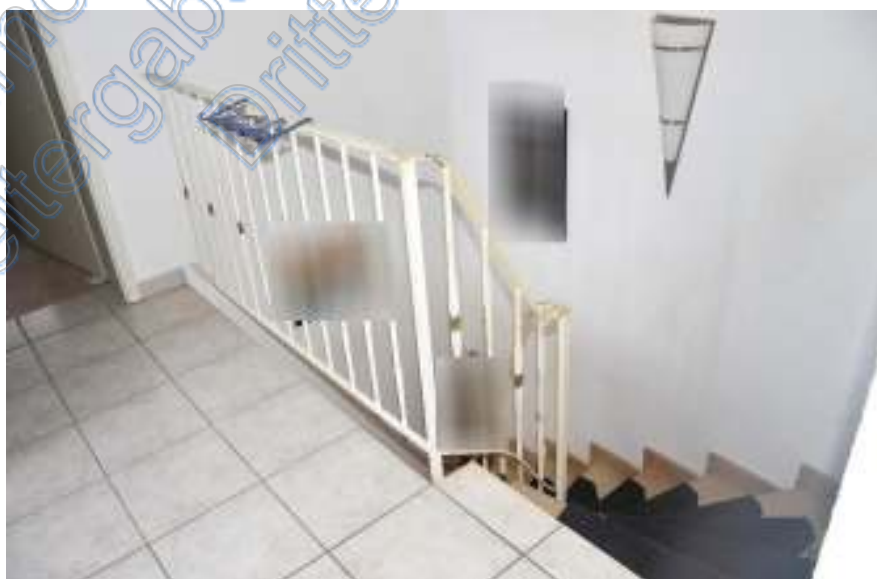
EG, Diele/Flur



EG, Küche mit Speisekammer



EG, Wohnzimmer



DG, Flur und Geschosstreppe



DG, Bad



DG, Kind 2



Spitzboden



KG, Flur



KG, Gast



KG, Hobby