

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 08.04.2025

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

Amtsgericht Worms

17 K 43/24

Hardtgasse 6

67547 Worms

Aktenzeichen: 821-24

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Hamm, Blatt 1962 eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in

67580 Hamm, Im Spelzengarten 10,

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung** im Dachgeschoss, dem Dachboden und 6 Kellerräumen nebst 2 Fluren und einem Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 2** bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen.



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 wird zum Wertermittlungstichtag 20.11.2024 – ohne Berücksichtigung des in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Leitungsrechts – geschätzt mit

146.000,00 €.

Ergänzend hierzu wird der Werteinfluss des Leitungsrechts auf den vorgenannten Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 geschätzt mit -110,00 €.

Ausfertigung Nr. pdf

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf 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	8
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	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude.....	11
3.4	Außenanlagen.....	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	11
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungseigentum zugeordnet	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im DG, dem Dachboden, den 6 Kellerräumen nebst 2 Fluren und dem Abstellraum im KG	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	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	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	19
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	20
4.6	Sachwertermittlung	23
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.6.3	Sachwertberechnung	26
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	30
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.7.5	Werteinfluss des Leitungsrechtes	31
4.7.6	Verkehrswert.....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software	34
6	Verzeichnis der Anlagen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Im Spelzengarten 10, 67580 Hamm
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hamm, Blatt 1962, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hamm, Flur 1, Flurstück 674/72, Fläche 502 m ² und Flurstück 674/97, Fläche 122 m ² insgesamt: 624 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Worms vom 22.10.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	20.11.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	20.11.2024, entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.11.2024 ist der Eigentümer des Bewertungsobjektes nicht erschienen; das Objekt konnte daher lediglich von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	2 Vertreterinnen der Gläubigerin, zeitweise: Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1, sowie die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.11.2024• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2024• Einsicht in die Grundakte am 07.11.2024• Kopien von Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) und Teilungserklärung aus der Grundakte• Eigene Berechnung der Wohn- und Nutzflächen sowie der anteiligen Brutto-Grundfläche• Altlastenauskunft der KV Alzey-Worms vom 21.11.2024• Baulastenauskunft der KV Alzey-Worms vom 27.11.2024• Schreiben der VG Eich vom 21.11.2024 bzgl. Bauplanungsrecht und Erschließung• 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 Eich, 68,48 km² Gemeindefläche, 13.521 Einwohner, Ortsgemeinde Hamm, 7,89 km² Gemeindefläche, 2.034 Einwohner, Stand jeweils: 31.12.2023: Die Region wird traditionell von Landwirtschaft und Weinbau geprägt. Die schulische und ärztliche Grundversorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs an Lebensmitteln sind innerhalb der Verbandsgemeinde Eich vorhanden.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Worms, ca. 16 km entfernt Alzey, ca. 30 km entfernt Darmstadt (über Fähre Gernsheim) ca. 30 km entfernt <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz, ca. 40 km entfernt <u>Bundesstraßen:</u> B9, ca. 7 km entfernt <u>Autobahnzufahrt:</u> A61, Worms-Nord, ca. 15 km entfernt <u>Bahnhof:</u> Osthofen ca. 7 km entfernt, Mettenheim, ca. 9 km entfernt <u>Flughafen:</u> Frankfurt (über Fähre Gernsheim), ca. 45 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Westlich des alten Ortskerns von Hamm in einem Baugebiet der 1980-er Jahre gelegen, wenige Geschäfte des täglichen Bedarfs in Hamm vorhanden, diese sind ab Eich, ca. 5 km entfernt, erreichbar; Grundschule und Realschule Plus in Eich ca. 2,5 km entfernt, die ärztliche Grundversorgung ist in Hamm vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Wohnhäuser mit wenigen Wohneinheiten; aufgelockerte, bis II-geschossige Bauweisen, Spielplatz nordwestlich an das Bewertungsobjekt angrenzend
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen erkennbar
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront: ca. 20 m;

mittlere Tiefe: ca. 31 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 624 m²;

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform, Ausrichtung des Gartens nach Westen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Nicht klassifizierte, innerörtliche Anliegerstraße;
Straße mit geringem Verkehrsaufkommen

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, in unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand;
beidseitig Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
ausreichend Parkmöglichkeiten in der Straße vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss,
Fernsehempfang über Satellitenantenne

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage,
grenzständige Einfriedung durch Zäune der Nachbargrundstücke

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden,
das Grundstück liegt innerhalb der Wasserschutzzone III b der Stadtwerke Mainz AG

Altlasten:

Gemäß Schreiben der Kreisverwaltung Alzey-Worms vom 21.11.2024 ist das Bewertungsobjekt im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP) / Bodenschutzkataster (BoKat) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Auch haben sich zum Ortstermin keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten gezeigt. Im Gutachten wird daher die Altlastenfreiheit des Grundstücks unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.10.2024 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hamm, Blatt 1962, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für EWR AG Worms, eingetragen am 22.06.1983

lfd. Nr. 2:

Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 05.08.2024

Anmerkung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Objekts zu ermitteln. Der Werteinfluss durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Rechte ist separat auszuweisen.
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. Schreiben der Kreisverwaltung Alzey-Worms vom 27.11.2024 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 "In den Dreizehnmorgen", im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
sowie weitere textliche Festsetzungen

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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 vorliegenden 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.

Gem. Schreiben der VG Eich vom 21.11.2024, ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Ausbaumaßnahmen, bei denen Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz entstehen können, sind seitens der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht geplant.

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 Zweifamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ferner eine Fertiggarage sowie eine befestigte Stellplatzfläche.

Die Wohnung Nr. 1 des Wohnhauses ist zum Wertermittlungstichtag bewohnt.

Die Wohnung Nr. 2 (Bewertungsobjekt) ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

Wohnhaus und Außenanlage wurden bisher nicht fertiggestellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1994, gem. vorliegender Bauzeichnungen
Modernisierung:	Bisher sind keine Modernisierungen erfolgt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude, zur Wohnung Nr. 2 im DG und den Kellerräumen ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung 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:	Unverputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Sondereigentum der Wohnung Nr. 2: 6 Kellerräume, Abstell- und Waschraum, 2 Flure (Nutzfläche rd. 110 m²): Der Zugang zu den Kellerräumen erfolgt über einen separaten Gebäudeeingang.

Sondereigentum der Wohnung Nr. 1: 1 Kellerraum (Nutzfläche ca. 22 m²); dieser verfügt ebenfalls über einen separaten Gebäudeeingang.

Erdgeschoss:

Wohnung Nr. 1 (Wohnfläche rd. 110 m²)

Dachgeschoss:

Untere Ebene: Wohnung Nr. 2 (Wohnfläche rd. 107 m²)

Dachboden: Nicht ausgebauter Spitzboden im Sondereigentum der Wohnung Nr. 2

Hinweis:

Die Räume des Sondereigentums Nr. 2 im KG sind in der Teilungserklärung mit „Kellerräume“ bezeichnet. Der separate Hauseingang sowie die Größe der vorhandenen Fenster lassen vermuten, dass hier eine selbstständige Nutzungseinheit (z.B. Wohnung oder Büro) errichtet werden sollte. Für diese Nutzung liegt keine Baugenehmigung vor; rechtliche Voraussetzungen hierfür wären, dass

- a) die Wohnungseigentümergeinschaft einer solchen Nutzungsänderung zustimmt;
- b) bauplanungsrechtlich keine Gründe entgegenstehen;
- c) bauordnungsrechtlich alle Voraussetzungen erfüllt sind (Stellplatznachweis, Erfüllen der aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, ausreichende Raumhöhen und Fenstergrößen, Barrierefreiheit mindestens einer Wohnung im Objekt) und damit eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung erteilt werden kann.

In dieser Wertermittlung werden die Räume, entsprechend ihrer Bezeichnung in der erteilten Baugenehmigung sowie der Bezeichnung in der Teilungserklärung, als Kellerräume bewertet.

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

Das Bewertungsobjekt konnte zum Ortstermin lediglich von außen besichtigt werden; eine Baubeschreibung lag nicht vor. Nachfolgend werden die Bauausführungen auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin beschrieben, bzw. wird die Annahme zugrunde gelegt, dass die Ausführungen bauzeittypisch sind. Die getroffenen Annahmen werden durch *Kursivschrift* gekennzeichnet.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	<i>Stahlbeton-Bodenplatte</i>
Keller:	Mauerwerk, Porenbeton, Wandstärke: 36,5 cm
Umfassungswände:	Mauerwerk, Porenbeton, Wandstärke: 30 cm
Innenwände:	<i>Mauerwerk</i>
Geschossdecken:	KG und EG: <i>Gasbetondecke</i> DG: <i>Holzbalkendecke</i>
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton, ohne weiteren Belag <u>Geschosstreppe:</u> <i>Gasbeton</i> , Belag nicht bekannt, <i>Einschubtreppe</i> zum Dachboden
Hauseingang(sbereich):	Der Hauseingang zu den beiden Wohnungen in EG und DG erfolgt aus Südosten über eine mehrstufige Betontreppe. Einseitig ist ein einfaches Geländer (Metallstützen mit Holz beplankt) vorhanden. Der Eingang ist geringfügig durch den Dachüberstand des Hauses überdacht. Der Hauseingang zu den Kellerräumen erfolgt ebenfalls aus Südosten über eine mehrstufige Betontreppe; er wird durch das darüberliegende Treppenpodest überdacht.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> <i>Dachstein (Beton)</i> ; Dachrinnen und Regenfallrohre aus <i>Kunststoff</i> ; Dachflächen und oberste Geschossdecke: <i>ungedämmt</i>

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser- und Abwasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	Es wird unterstellt, dass eine bauzeittypische Elektroinstallation bis zum Zählerschrank besteht, dass jedoch die Unterverteilung in den Räumen des Sondereigentums Nr. 2 noch nicht hergestellt wurde.
Heizung:	Gem. Teilungserklärung ist keine gemeinsame Heizungsanlage vorhanden; die Beheizung soll über separate Gasthermen erfolgen. Unterstellt wird, dass in den Räumen des Sondereigentums Nr. 2 keine Heizungsanlage vorhanden ist.

Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Unterstellt wird, dass in den Räumen des Sondereigentums Nr. 2 keine Warmwasserversorgung vorhanden ist.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe
Besondere Einrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist befriedigend.</p> <p>Es besteht Fertigstellungsbedarf in den Bereichen Hauseingang (Überdachung, Treppenbelag, Geländer) Fassade (Verputz und Anstrich, ggf. Dämmung), und Kaminkopfbekleidung.</p> <p>Der Holzschutzanstrich der Dachuntersichten und des Ortsgangs ist erneuerungsbedürftig.</p> <p>Das Gebäude macht einen unfertigen und ungepflegten Eindruck.</p>

3.3 Nebengebäude

Eine Fertiggarage, nördlich des Wohnhauses.

Die Garage wurde vom Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 auf seine Kosten – innerhalb des Außenbereichs, der zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmt ist – errichtet. Die Teilungserklärung wurde jedoch diesbezüglich nicht ergänzt, und die Garage ist demnach nicht dem Sondereigentum Nr. 1 zugeordnet.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die bestehende Nutzung der Garage durch den Sondereigentümer Nr. 1 auch weiterhin geduldet wird.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wege- und Stellplatzbefestigung mit Betonpflaster,
- einfache, ungepflegte Gartenanlage (übw. Grasfläche)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Dem Wohnungseigentum Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an 2 PKW-Stellplätzen (Nr. 3 und 4 lt. Teilungserklärung) zugeordnet. Siehe Anlage 5, Plan mit den Außenanlagen.

Hinweis: Zum Stichtag des Gutachtens sind die insgesamt 4 Stellplätze nur teilweise und nicht an den gem. Anlage zur Teilungserklärung vorgesehenen Stellen errichtet worden.

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungseigentum zugeordnet

Dem Wohnungseigentum Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an 2 PKW-Stellplätzen (Nr. 1 und 2) zugeordnet.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG, dem Dachboden, den 6 Kellerräumen nebst 2 Fluren und dem Abstellraum im KG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss, dem Dachboden, sowie 6 Kellerräumen, 2 Fluren und einem Abstellraum im KG (im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet).
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche des WE Nr. 2 beträgt rd. 107 m ² ; die Nutzfläche im KG beträgt rd. 110 m ² , die Nutzfläche des Dachbodens beträgt rd. 66,5 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Raumaufteilung kann den Bauzeichnungen in Anlage 5 dieses Gutachtens entnommen werden.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Wohnung im DG: Gut Dachboden: Schlecht, da keine Fenster vorhanden sind Kellerräume: Ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<i>Keine Bodenbeläge vorhanden</i>
Wandbekleidungen:	<i>Wände unverputzt</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Decken im Rohbauzustand</i>
Fenster:	Weißes Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, aus der Bauzeit des Hauses, Kunststoffrollläden, Fensterbänke außen aus Marmor. Im Raum "Kind" wurde eine Außenwandöffnung nach Norden für ein Fenster hergestellt. Anstelle eines Fensters wurde die Öffnung jedoch nur provisorisch verschlossen.
Türen:	Hauseingangstüren zum KG und zum EG: Jeweils weißes Kunststoffrahmentür mit Glaseinlage Wohnungseingangstür: <i>Holztür mit Holzzarge</i> <i>Keine Raum- und Zimmertüren vorhanden.</i>
Sanitäre Installation:	<i>Keine vorhanden</i>
Küchenausstattung:	<i>Keine vorhanden</i>
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Einrichtungen:	<i>Keine vorhanden</i>
Besondere Bauteile:	Balkon: Bisher wurde lediglich eine Balkonplatte errichtet, es fehlen Bodenbelag und Brüstung.

Baumängel/Bauschäden:

Keine vorhanden

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Die Räume des Sondereigentums befinden sich – gem. Auskunft des Eigentümers des Sondereigentums Nr. 1 – insgesamt im Rohbauzustand.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Es wurden Sondernutzungsrechte an 4 Stellplätzen vereinbart.

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 – bezogen auf die Wohnfläche der beiden Sondereigentume - nicht.

Hinweis:

Im Fall eines Ausbaus der bisherigen Kellerräume zu Wohnzwecken würde sich an dieser Stelle auch die relative Wertigkeit des Sondereigentums Nr. 2 verändern; hier ergäbe sich die relative Wertigkeit (RE) dann mit rd. 2/3.

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bestehen nicht.

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Es ist keine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) vorhanden.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand; das noch nicht vollständig fertig gestellte Gebäude und die nur provisorisch angelegte Außenanlage machen einen ungepflegten Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in

67580 Hamm, Im Spelzengarten 10

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Dachgeschoss, dem Dachboden und 6 Kellerräumen nebst 2 Fluren und einem Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 2** bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hamm	1962	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hamm	1	674/72	502 m ²
Hamm	1	674/97	122 m ²
Fläche insgesamt:			624 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Geeignete Vergleichskaufpreise liegen der Sachverständigen nicht vor.

Die im „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023“ aufgeführten Vergleichsfaktoren können für eine Verkehrswertermittlung wegen fehlender Anpassungsfaktoren, vor allem für die Eigenschaft „Rohbauzustand“ des Bewertungsobjektes, nicht an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst werden.

Die Verkehrswertermittlung wird deshalb im vorliegenden Fall mit Hilfe des Ertrags- und Sachwertverfahrens bestimmt.

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.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung 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 Bezug auf die vorhandenen Wohnflächen der beiden Sondereigentume im Objekt - in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück (RE).

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **170,00 €/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)	=	600 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	624 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 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)	=	170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.11.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	178,50 €/m²
Fläche (m²)	600	624	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	178,50 €/m²	
---	----------	-------------------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	178,50 €/m²
Fläche	×	624 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	111.384,00 € <u>rd. 111.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.11.2024 insgesamt **111.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

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	
Gesamtbodenwert	111.000,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	111.000,00 €
(ME)	×
vorläufiger anteiliger Bodenwert	55.500,00 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 55.500,00 € <u>rd. 55.500,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.11.2024 **55.500,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung DG, einschl. 2 Stell- plätzen	107,11		9,00	Rd. 965,00	11.400,00
Summe			630,11	-		965,00	11.400,00

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Dabei wird die Nettokaltmiete zugrunde gelegt, die nach Fertigstellung des Rohbaus für die Wohnung Nr. 2 erzielt werden kann. Die pauschal geschätzten Fertigstellungskosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.580,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.091,20 €
jährlicher Reinertrag	= 9.488,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,50 % von 55.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.387,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.101,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 57 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,210
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 244.740,27 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 55.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 300.240,27 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 300.240,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 154.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2	= 146.240,27 €
	rd. 146.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Ein Mietspiegel liegt weder für die Gemeinde Hamm, noch für die VG Eich oder den Landkreis Alzey-Worms vor. Die marktüblich erzielbare Miete wurde deshalb auf der Grundlage der nachfolgenden Auswertung von Mietangeboten im Internet bei Immobilienscout24 im Zeitraum Jan. 2021 bis Juni 2024 geschätzt:

Mietpreise: Kreis Alzey-Worms				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	3.009	9,12 €	6,35 € - 12,30 €	134.415
Wohnungen	2.594 (86,2%)	9,05 €	6,36 € - 12,13 €	103.934 (77,3%)
<=30 m ²	43 (1,4%)	13,55 €	9,09 € - 25,00 €	67.331 (50,1%)
>30 - 60 m ²	483 (16,1%)	9,31 €	6,52 € - 12,50 €	79.751 (59,3%)
>60 - 90 m ²	1.192 (39,6%)	9,03 €	6,49 € - 12,00 €	82.670 (61,5%)
>90 - 120 m ²	671 (22,3%)	8,86 €	6,35 € - 12,03 €	71.106 (52,9%)
>120 - 160 m ²	169 (5,6%)	8,33 €	5,56 € - 11,87 €	66.489 (49,5%)
>160 m ²	36 (1,2%)	7,75 €	5,50 € - 11,38 €	65.767 (48,9%)
Häuser	415 (13,8%)	9,56 €	6,13 € - 13,11 €	30.481 (22,7%)
<=90 m ²	48 (1,6%)	9,67 €	7,75 € - 12,22 €	25.504 (19%)
>90 - 120 m ²	132 (4,4%)	9,74 €	6,13 € - 12,73 €	26.521 (19,7%)
>120 - 160 m ²	165 (5,5%)	9,73 €	6,54 € - 14,00 €	24.920 (18,5%)
>160 m ²	70 (2,3%)	8,74 €	5,50 € - 12,53 €	23.719 (17,6%)

Unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage (innerhalb des Landkreises, der Gemeinde sowie des Gebäudes), der Größe, der Ausstattung (nach Fertigstellung des Rohbaus) und des Zustands der Wohnung Nr. 2 im DG, wird die marktüblich erzielbare Miete mit rd. 950,00 € (dies entspricht rd. 9,00 €/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, ImmoWertV21 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 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 107,00 m² × 13,80 €/m² Stellplätze 2 Stpl. × 16,00 €	1.476,60 € 32,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	231,60 €
Summe		2.091,20 €

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) ergänzt. Die nachfolgende Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes bis zum Wertermittlungstichtag wurde durch eine weitere Korrektur – gem. Einschätzung der Sachverständigen - berücksichtigt.

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

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in Anlage 2, ImmoWertV21, beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das Gebäude wurde gem. vorliegender Bauzeichnungen 1994 errichtet. Die Räume des Sondereigentums Nr. 2 befinden sich zum Wertermittlungstichtag noch im Zustand eines geschlossenen Rohbaus. Für die Wertermittlung wird zunächst die Fertigstellung des Gebäudes/der Räume des Sondereigentums Nr. 2 als bereits durchgeführt unterstellt.

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

Hieraus ergeben sich 12 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
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	12,0

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1994 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 57 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Herstellen der Außenanlage, -20.000,00 € • pauschaler Wertansatz 	
Summe	-10.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-144.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellungskosten der Wohnung Nr. 2 -169.000,00 € • Zuschlag für überdurchschnittliche Größe und gute Nutzungsmöglichkeiten der Räume im KG 25.000,00 € 	
Summe	-144.000,00 €

Erläuterung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Fertigstellungskosten der Wohnung Nr. 2

Bisher sind die Räume des Sondereigentums Nr. 2 noch im Rohbauzustand. Zur überschlägigen Ermittlung der anteiligen Fertigstellungskosten der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss werden die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Wägungsanteile der Bauleistungen am Bauwerk (hier: Wohngebäude, Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276) herangezogen.

Demnach beträgt der Kostenanteil des Rohbaus am Gesamtbauwerk 45,53 %. Beim Bewertungsobjekt wurden zusätzlich noch die Fenster und Rollläden eingebaut (8,73 %); d.h. insgesamt 54,26 % der Normalherstellungskosten (NHK) für die Wohnung Nr. 2 wurden bereits erbracht, für die Fertigstellung erforderlich sind weitere 45,74 % der NHK.

Für die Wohnung Nr. 2 wurden die NHK anteilig mit rd. 370.000,00 € ermittelt (siehe Punkt 4.6.3 Sachwertberechnung).

Die Fertigstellungskosten für die Wohnung Nr. 2 ergeben sich mit $370.000,00 \text{ €} \cdot 0,4574 = 169.238,00 \text{ €}$, gerundet: **169.000,00 €**.

Zuschlag für die Räume im KG

Abweichend von einer durchschnittlichen Eigentumswohnung, verfügt das Bewertungsobjekt über Kellerräume (im Rohbauzustand) von überdurchschnittlicher Größe mit guten Nutzungsmöglichkeiten (nach weiterem Ausbau und im Rahmen der bauplanungs-, bauordnungs- und wohnungseigentumsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten).

Für diese Besonderheit erfolgt ein pauschaler Wertzuschlag von **25.000,00 €** (dies entspricht bei einer „Übergröße“ von rd. 100 m²: 250,00 €/m²).

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 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 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).

4.6.2 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. Ausbauzuschlag) 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.

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	877,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	229,22 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	201.025,94 €
Baupreisindex (BPI) 20.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	369.887,73 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	369.887,73 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		57 Jahre
• prozentual		28,75 %
• Faktor	x	0,7125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	263.545,01 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	268.545,01 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		268.545,01 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.056,35 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	276.601,36 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	55.500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	332.101,36 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	298.891,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	154.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 2	=	144.891,22 €
	rd.	145.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die überschlägige Ermittlung der anteiligen 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.

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: Zweifamilienhaus

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 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	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
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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:**Zweifamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	100,0	835,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			835,00
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 835,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 876,75 €/m² BGF
 rd. 877,00 €/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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (268.545,01 €)	8.056,35 €
Summe	8.056,35 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

Sie wurde in vorliegendem Fall – entsprechend des Bestimmungsmodells, welches auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt – mit 80 Jahren bestimmt.

Restnutzungsdauer

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

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. (1/2 MEA)
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Herstellen der Außenanlage -20.000,00 €	
Summe	-10.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-144.000,00 €
• Geschlossener Rohbau vorhanden, Ausbau fehlt noch -169.000,00 €	
• Zuschlag für überdurchschnittliche Größe und gute Nutzungsmöglichkeiten der Räume im KG 25.000,00 €	
Summe	-144.000,00 €

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 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **146.000,00 €**,

und der **Sachwert** mit rd. **145.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in 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 0,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,00 (c) \times 0,00 (d) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[145.000,00 € \times 0,400 + 146.000,00 € \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 146.000,00 €$.

4.7.5 Werteinfluss des Leitungsrechtes

In Abt. II des Grundbuchs besteht unter lfd. Nr. 1 der Eintragungen zulasten des Bewertungsobjektes folgende Eintragung:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitungsrecht) für Elektrizitätswerk Rheinhessen AG in Worms; gemäß Bewilligung vom 23. März 1983 eingetragen am 22. Juni 1983, ...“

Diese Dienstbarkeit berechtigt die EWR AG, das Grundstück mit einer Starkstromleitung zu überspannen und das Grundstück zu Zwecken der Kontrolle und Wartung der Leitung zu betreten.

In einem Abstand von 8 m beidseitig der Leitung ist eine Bepflanzung mit Büschen und Bäumen nur erlaubt, sofern diese nicht in die Leitung hineinwachsen oder diese gefährden.

Baulichkeiten dürfen unter und neben der Leitung nur ausgeführt werden, wenn sie den behördlich vorgeschriebenen Abstand haben.

Der Verlauf der Leitung ist aus dem für den Bereich des Bewertungsobjektes geltenden Bebauungsplan „In den dreizehn Morgen“ zu erkennen (grün gekennzeichnet):

Zum Wertermittlungstichtag ist diese Leitung nicht vorhanden.

Es ist jedoch nicht bekannt, ob zukünftig eine solche Leitung errichtet werden wird oder ob die Berechtigte einer Löschung des Rechtes zustimmen würde.

Die Wertminderung des Wohnungseigentums Nr. 2 durch das Leitungsrecht wird als nur geringfügig angesehen.

Würde eine oberirdische Starkstromleitung mit dem geplanten Verlauf errichtet werden, wäre nur die nordwestliche Grundstücksspitze des Bewertungsobjektes innerhalb der eingeschränkt nutzbaren Leitungs-Abstandsflächen gelegen (im Plan Pink gekennzeichnet).

Dieser Bereich liegt ohnehin außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen. Auch werden hier üblicherweise keine hochwachsenden Büsche und Bäume gepflanzt. Die übliche Nutzung des Grundstücks wird durch das Leitungsrecht also kaum eingeschränkt.

Der Werteinfluss des Leitungsrechtes wird wie folgt bestimmt:

Größe der von dem Recht betroffenen Grundstücksfläche: ca. 24 m²

Bodenwert dieser Grundstücksfläche: 24 m² * 178,50 € = 4.284,00 €

Wertminderung durch das Recht:

5 % vom Bodenwert der betroffenen Grundstücksfläche = 214,20 € €

Dem Bewertungsobjekt zugeordnet ist ein Miteigentumsanteil von 1/2; der Werteinfluss des Leitungsrechtes auf das Bewertungsobjekt beträgt damit 214,20 € ./ 2 = 107,10 € bzw. rund -110,00 €

4.7.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** des 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 67580 Hamm, Im Spelzengarten 10

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hamm	1962	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hamm	1	674/72, 674/97

verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Dachgeschoss, dem Dachboden und 6 Kellerräumen nebst 2 Fluren und einem Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 2** bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2024 – ohne Berücksichtigung des in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Leitungsrechts - mit rd.

146.000 €

(in Worten: einhundertsechszigtausend Euro)

geschätzt.

Ergänzend wird der Werteinfluss des Leitungsrechtes auf den zuvor ermittelten Verkehrswert mit -110,00 € 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 8. April 2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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**in **Hamm, Im Spelzengarten 10**Flur **1**

Flurst.-Nrn. 674/72, 674/97

Wertermittlungstichtag: **20.11.2024**

Bodenwert						
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	177,88	624,00	55.500,00
Summe:				177,88	624,00	55.500,00

Objektdaten							
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	WE Nr. 2	Zweifamilienhaus	229,22	107	1994	80	57

Wesentliche Daten					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	WE Nr. 2	11.580,00	2.091,20 € (18,06 %)	2,50	0,90

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	514,02 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-1.439,25 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.364,49 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,61
Verkehrswert/Reinertrag:	15,39

Ergebnisse	
Ertragswert:	146.000,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	145.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	146.000,00 €
Wertermittlungstichtag	20.11.2024

Bemerkungen	
Das Sondereigentum Nr. 2 befindet sich im Rohbauzustand; es umfasst neben der Wohnung im Dachgeschoss noch den Dachboden sowie ca. 110 m² Nutzfläche im Kellergeschoss.	

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

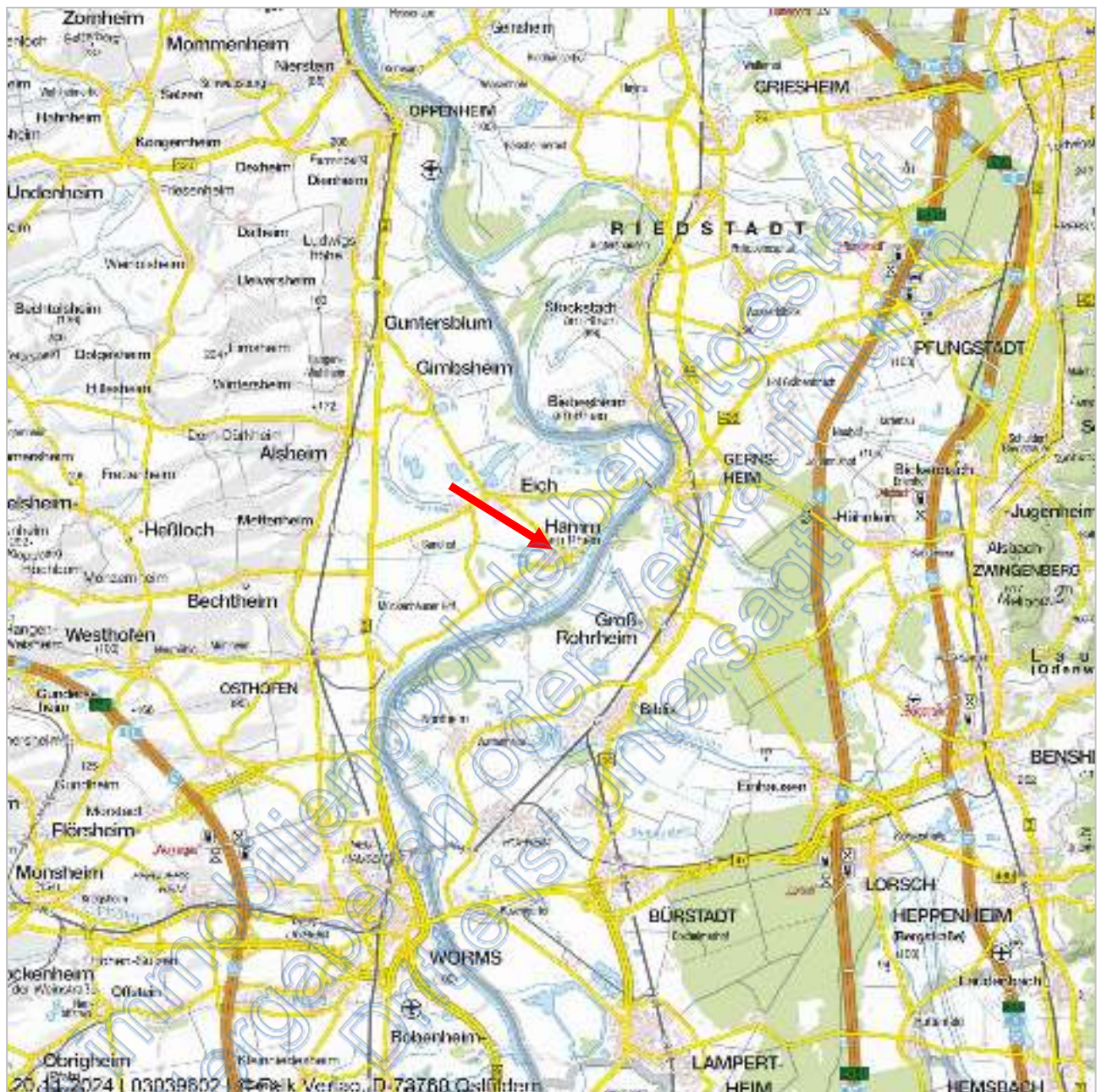
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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 25.02.2025) erstellt.

Übersichtskarte der Region, MairDumont

Bewertungsobjekt: 67580 Hamm, Im Spelzengarten 10, WE Nr. 2



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



0

20.000 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 Hamm, MairDumont,
Bewertungsobjekt: 67580 Hamm, Im Spelzengarten 10, WE Nr. 2



20.11.2024 | 03039602 | © Falk Verlag, D-73760 Oslfildern

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



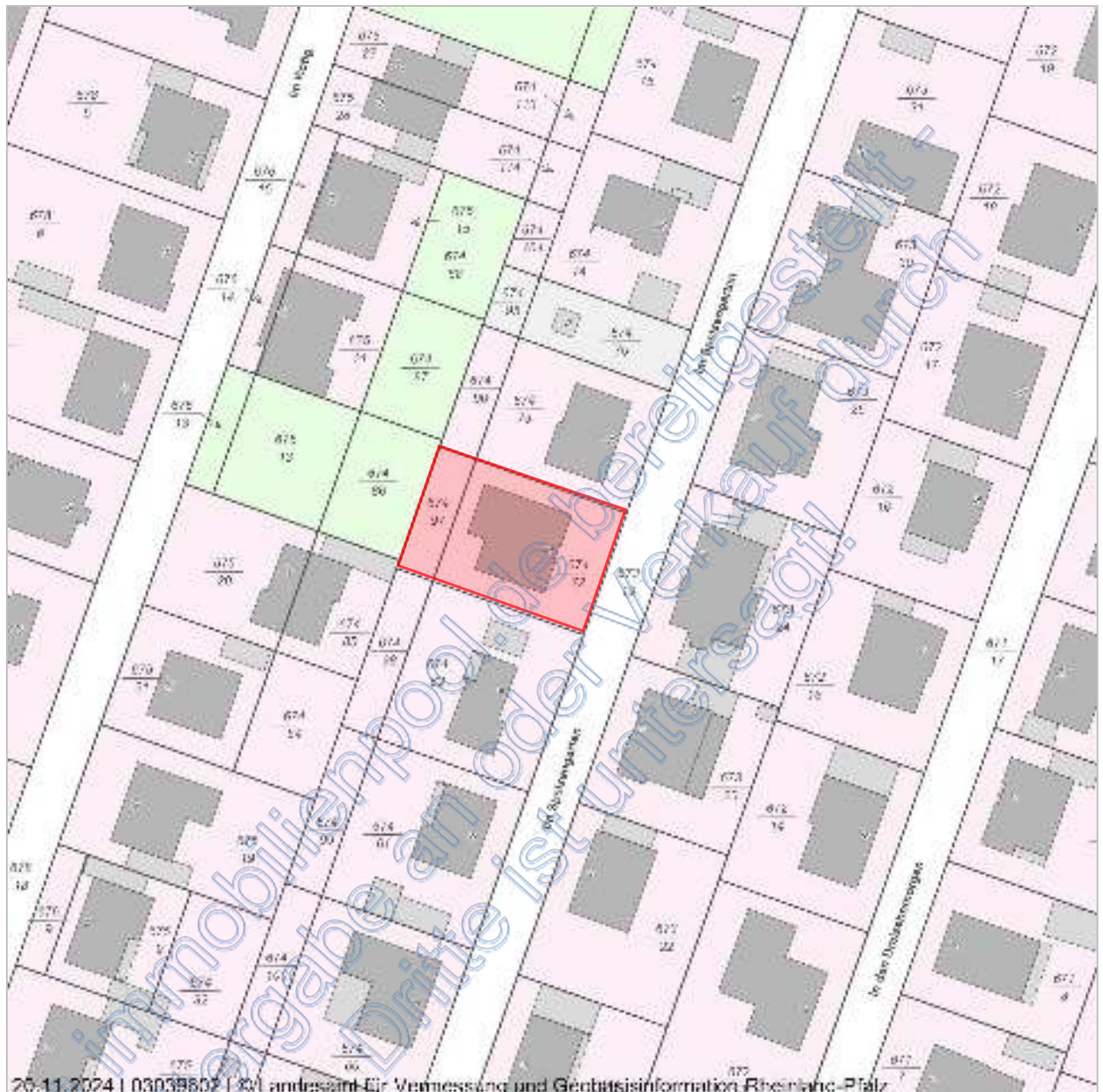
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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: 67580 Hamm, Im Spelzengarten 10, WE Nr. 2



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



0

100 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: November 2024

Orthophoto/Luftbild Rheinland-Pfalz,
Bewertungsobjekt: 67580 Hamm, Im Spelzengarten 10, WE Nr. 2



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



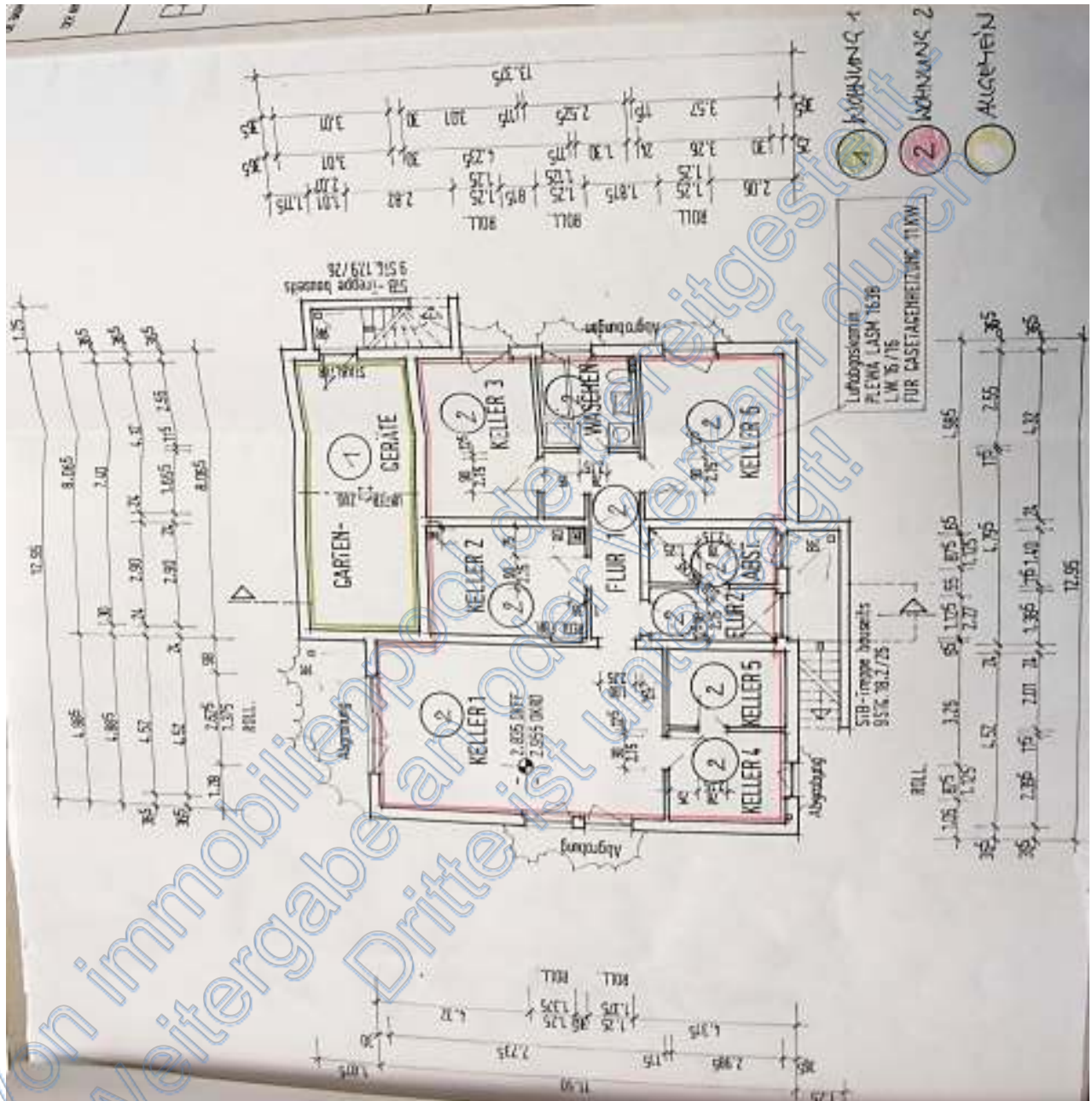
Orthophoto/Luftbild in Farbe

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.

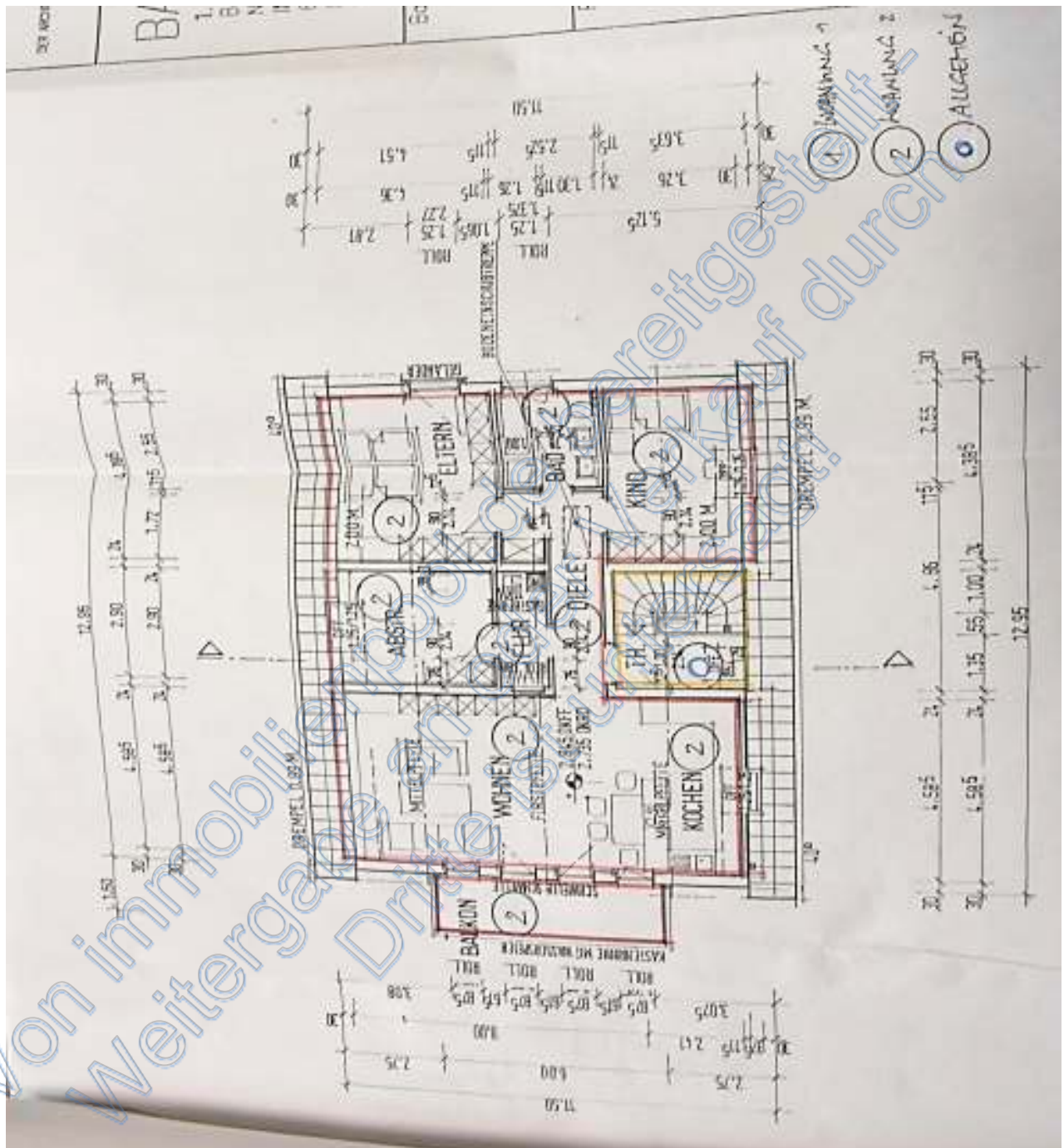
Datenquelle

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

Wohnhaus in 67580 Hamm, Im Spelzengarten 10, **Kellergeschoss**, Maßstab nicht bekannt
Bewertungsobjekt: Sondereigentum **Nr. 2** (rot umrandet)



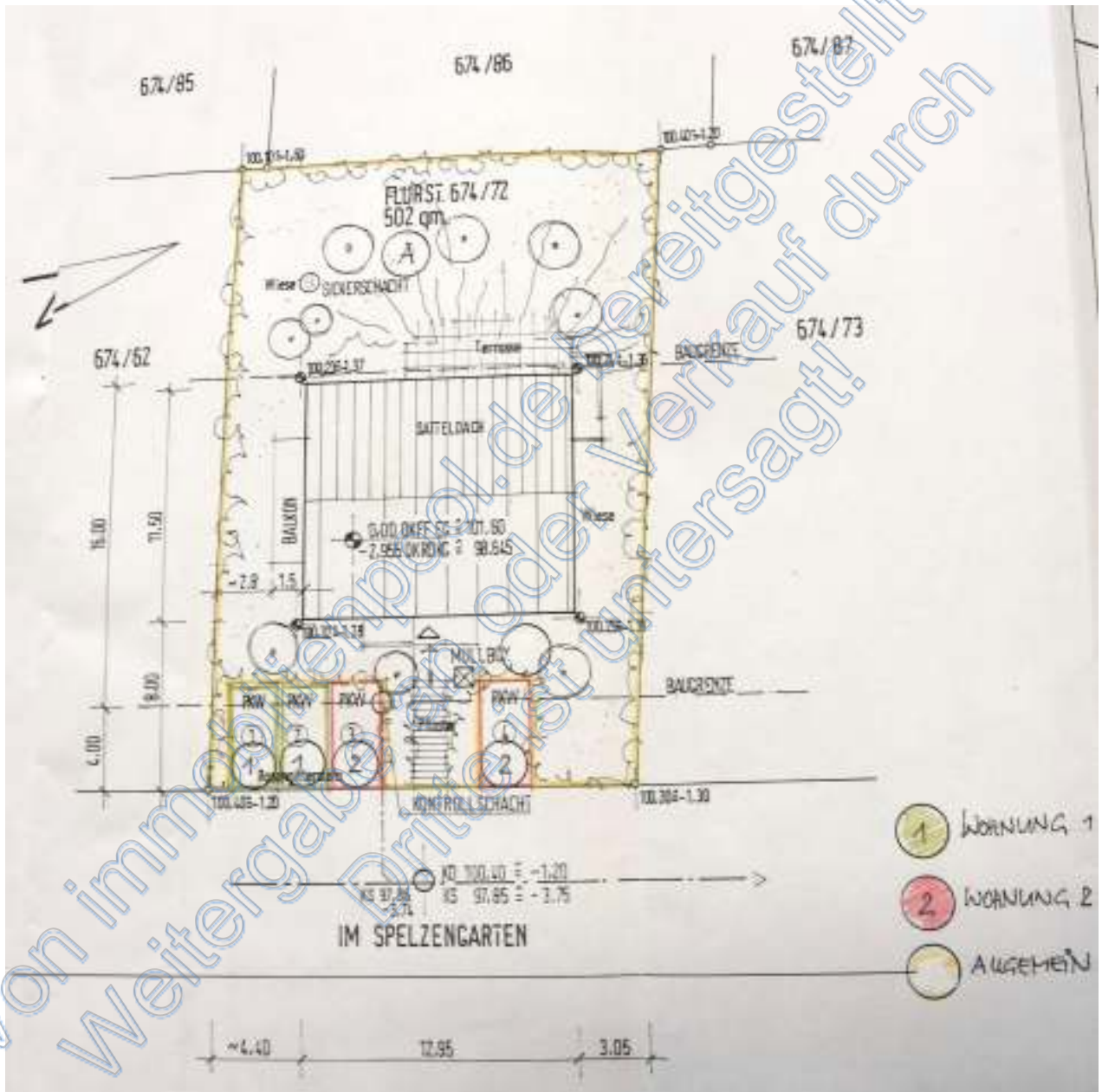
Wohnhaus in 67580 Hamm, Im Spelzengarten 10, **Dachgeschoss**, Maßstab nicht bekannt
Bewertungsobjekt: Sondereigentum **Nr. 2** (rot umrandet)

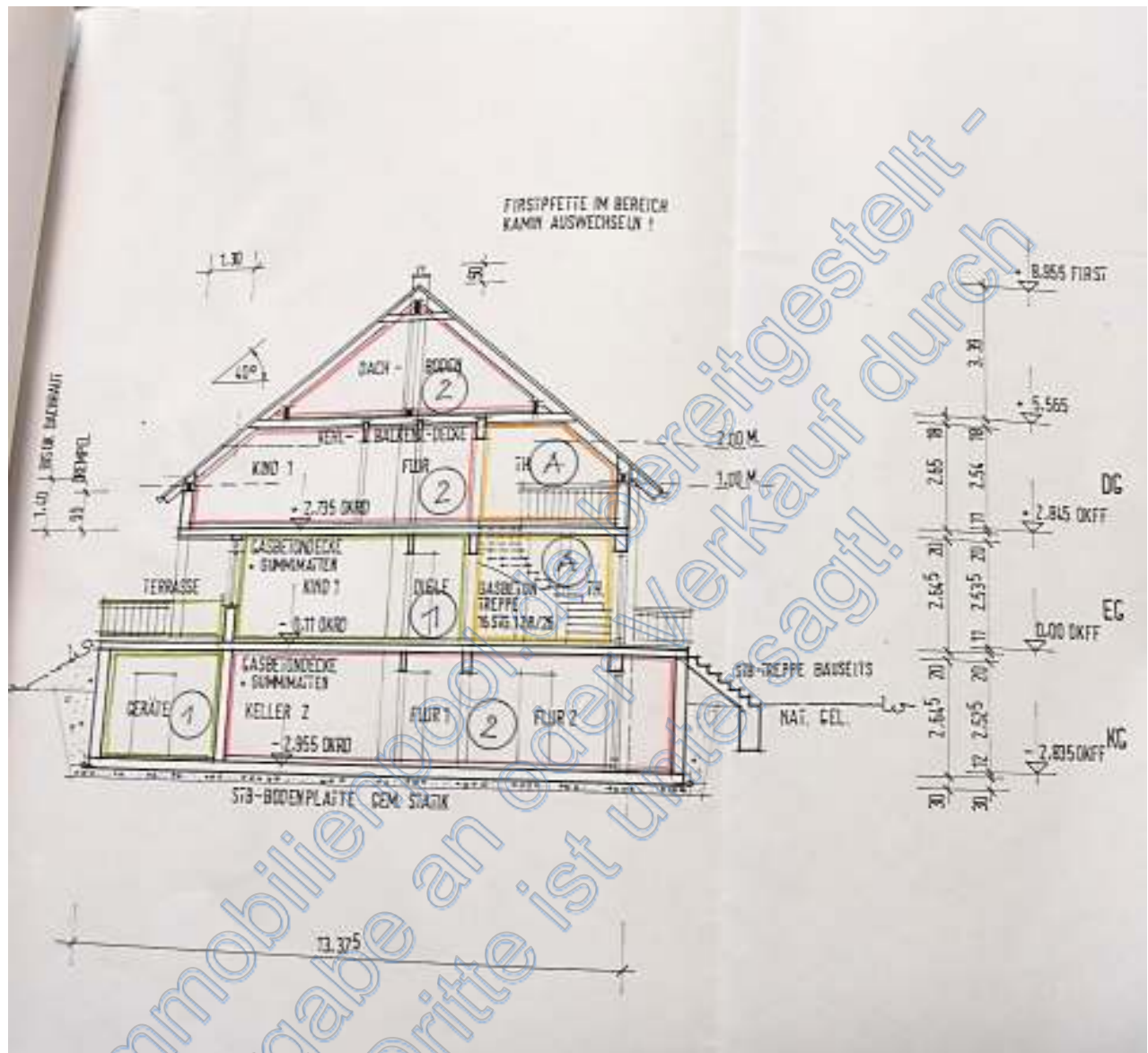


Übersichtsplan der Außenanlagen

Zum Wertermittlungstichtag weichen die tatsächlichen Gegebenheiten von diesem Plan wie folgt ab:

- Die Stellplätze Nr. 1, 2 und 3 wurden noch nicht errichtet. Der Grundstücksbereich zwischen Hauseingang und nördlicher Grundstücksgrenze wurde mit Betonpflaster befestigt und wird vom Sondereigentümer Nr. 1 als Stellplatzfläche genutzt.
- Zwischen Wohnhaus und nördlicher Grundstücksgrenze wurde vom Sondereigentümer Nr. 1 eine Fertiggarage (innerhalb der Fläche, die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmt ist) errichtet.



Gebäudeschnitt, Maßstab nicht bekannt

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Im Spelzengarten 10, 67580 Hamm
 : **Wohnung Nr. 2** im Dachgeschoss

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
☐ II. BV

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)
1	Dachraum	1	+	Grundfläche mit Mindesthöhe von 1,00 m	1,00	12,350	0,020	5,400	0,020	66,34	0,00	0,00	0,00
2	Kind	2	-	DH < 2 m	1,00	4,385	0,020	1,000	0,020	4,49	0,50	-2,25	13,53
3	Kind	2	+		1,00	4,385	0,020	3,635	0,020	15,78	1,00	15,78	13,53
4	Bad	3	+		1,00	2,550	0,020	2,525	0,020	6,34	1,00	6,34	6,34
5	Diele	4	+		1,00	1,720	0,020	1,260	0,020	2,11	1,00	2,11	8,48
6	Diele	4	+		1,00	5,000	0,020	1,300	0,020	6,37	1,00	6,37	8,48
7	Flur	5	-	Kamin	1,00	0,400	0,020	0,400	0,020	0,18	1,00	-0,18	3,39
8	Flur	5	+		1,00	2,900	0,020	1,260	0,020	3,57	1,00	3,57	3,39
9	Eltern	6	-	DH < 2 m	1,00	4,385	0,020	1,000	0,020	4,49	0,50	-2,25	16,69
10	Eltern	6	+		1,00	4,385	0,020	4,360	0,020	18,94	1,00	18,94	16,69
11	Abstellraum	7	-	DH < 2 m	1,00	2,900	0,020	1,000	0,020	2,98	0,50	-1,49	11,01
12	Abstellraum	7	+		1,00	4,360	0,020	2,900	0,020	12,50	1,00	12,50	11,01
13	Balkon	8	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	6,000	0,020	1,500	0,020	8,85	0,25	2,21	2,21
14	Wohnen	9	+	DH < 2 m	2,00	4,585	0,020	1,000	0,020	8,94	0,50	4,47	45,46
15	Wohnen	9	+		1,00	9,000	0,020	4,585	0,020	40,99	1,00	40,99	45,46

Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 2 **107,11 m²**

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus, Im Spelzengarten 10, 67580 Hamm

Kellerräume des Sondereigentums Nr. 2

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
☒ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ nutzwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFIV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)
1	Raum 6	1	+		1,00	4,320	0,020	3,570	0,020	15,27	1,00	15,27	15,27
2	Abstellraum	2	+		1,00	3,260	0,020	1,400	0,020	4,47	1,00	4,47	4,47
3	Flur 2	3	+		1,00	3,260	0,020	1,385	0,020	4,42	1,00	4,42	4,42
4	Raum 5	4	+	gefangener Raum	1,00	2,985	0,020	2,010	0,020	5,90	1,00	5,90	5,90
5	Raum 4	5	+		1,00	2,985	0,020	2,395	0,020	7,04	1,00	7,04	7,04
6	Waschen	6	+		1,00	2,550	0,020	2,525	0,020	6,34	1,00	6,34	6,34
7	Flur 1	7	+		1,00	1,655	0,020	1,100	0,020	1,77	1,00	1,77	7,88
8	Flur 1	7	+		1,00	4,795	0,020	1,300	0,020	6,11	1,00	6,11	7,88
9	Raum 3	8	+		1,00	4,320	0,020	3,010	0,020	12,86	1,00	12,86	12,86
10	Raum 2	9	-		1,00	0,400	0,020	0,400	0,020	0,18	1,00	-0,18	11,96
11	Raum 2	9	+		1,00	4,235	0,020	2,900	0,020	12,14	1,00	12,14	11,96
12	Raum 1	10	+		1,00	7,735	0,020	4,520	0,020	34,72	1,00	34,72	34,72

Summe Nutzfläche Kellerräume Nr. 2 **110,86 m²**

Überschlagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Zweifamilienhaus, Im Spelzengarten 10, 67580 Hamm
überschlägige Ermittlung der anteiligen BGF der **Wohnung Nr. 2**

Gebäudedaten

Gebäudeart: 2-FH

Anzahl Vollgeschosse: 1

☒ Keller

☒ Treppenhaus

Dachgeschoss: ☐ Flachdach

☐ nicht ausgebaut (30°)

☒ ausgebaut (35°)

Nutzflächenfaktor

BGF (überschlägig): 229,22 m²

WF/NF (ermittelt): 107,11 m²

IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter: 2,14

Überschlagsberechnung

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

aus ermittelter WF/NF ergibt sich überschlägig

WF/NF (nach Sprengnetter): m²

BGF (nach Sprengnetter): 229,22 m²



Ansicht aus Südost



Ansicht aus Osten, befestigte Stellplatzfläche ohne Kennzeichnung



Ansicht aus Süden



Separater Gebäudeeingang zu den Kellerräumen des Sondereigentums Nr. 2



Südöstliche Gebäude-Ecke, KG, Fenster von Kellerraum 1



Blick in den Garten aus Süden