

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!**

Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

**Zentrale:**

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach  
Tel. 0671 / 6 14 34  
Fax: 0671 / 7 40 16

**Niederlassung:**

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden  
Tel. 0611 / 360 580 90  
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: **www.gutachter.net**  
E-Mail: **info@gutachter.net**



**Karl J. Bach**

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt  
und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und zertifi-  
ziert nach DIN ISO/IEC 17024  
Gesellschafter bis 02.01.2016  
sodann als freier Mitarbeiter

**Michael Barz MRICS**

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt  
und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und zertifi-  
ziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 / HypZert S / REV

**Paulina Barz**

Dipl.-Sachverständige für die Bewertung von bebau-  
ten und unbebauten Grundstücken, Mieten und  
Pachten (DIA) zertifiziert (LS) nach DIN EN ISO/IEC  
17024 (DIA Zert.), Immobilienfachwirtin (IHK), Hyp-  
Zert F

Ehrenamtliche Mitglieder für den Gutachterausschuss  
"Rheinhausen-Nahe" des Landes- und Ver-  
messungsamtes Rheinland-Pfalz

Datum: 08.10.2024  
Az.: 24-131/MM/07.24/AG/WGH  
Az.-AG: 2 K 12/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück**  
**in 55239 Gau-Odernheim, Obermarkt 4**



Grundbuch Gau-Odernheim  
Gemarkung Gau-Odernheim

Blatt 2754  
Flur 30

lfd. Nr. 2  
Flurstück 211

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
04.09.2024 geschätzt mit **420.000,00 €.**

Ausfertigung Nr.

1 2 3 4 5

Die Gutachten 1 – 5 bestehen jeweils aus insgesamt 56 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.  
Dieses Dokument enthält 74.404 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 112.756 Zeichen

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
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
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Wohn- und Geschäftshaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
3.2.4.1	Erd- bis Dachgeschoss .....	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Außenanlagen.....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Bodenwertermittlung .....	20
4.4	Ertragswertermittlung .....	22
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	25
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	26
4.5	Sachwertermittlung .....	30
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	31
4.5.3	Sachwertberechnung .....	33
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	34
4.6	Verkehrswert .....	40
<b>5</b>	<b>Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen .....</b>	<b>41</b>
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....	41
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	42
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	43
5.4	Verwendete fachspezifische Software .....	43
5.5	Verzeichnis der Anlagen .....	43

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem <b>Wohn- und Geschäfts- haus</b>
Objektadresse:	Obermarkt 4 55239 Gau-Odernheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Gau-Odernheim, Blatt 2754, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Gau-Odernheim, Flur 30, Flurstück 211, zu bewertende Fläche 190 m²

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Alzey vom 12.07.2024, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.
Wertermittlungstichtag:	04.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	04.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin, die jeweiligen Mieter und der Sachverständige Herr Michael Barz
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Gläubigerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Baugenehmigung vom 02.08.1993 inkl. Baubeschreibung vom 05.03.1993</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.07.2024</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.07.2024</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</li><li>• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Auszug aus dem Bebauungsplan</li><li>• Auskunft über Erschließungskosten</li></ul>

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

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

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war vorhanden. Metzgereispezifische Ausstattung ist durch den Sachverständigen, mangels Fachkenntnis, nicht taxierbar.

Das Objekt ist überwiegend vermietet, die Metzgerei leerstehend.

Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin nicht geräumt. Wände und Fußböden der Geschosse und des Dachraumes konnten dementsprechend vom Sachverständigen nicht vollständig in Augenschein genommen werden.

In diesen Bereichen können Mängel & Schäden nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf mögliche weitere Mängel sind nicht bekannt.

Der Sachverständige geht in diesen verstellten Bereichen davon aus, dass keine weiteren Mängel & Schäden vorhanden sind.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Landkreis Alzey-Worms,  
Verbandsgemeinde Alzey-Land

Ort und Einwohnerzahl:

Gau-Odernheim (ca. 4.100 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Alzey

Landeshauptstadt:  
Mainz

Landes- / Bundesstraßen:  
L 414, B 271 (ca. 7 km entfernt)



Autobahnzufahrt:

zur A 63 über die Anschlussstelle Biebelnheim, ca. 4,5 km,  
zur A 61 über die Anschlussstelle Alzey, ca. 6 km

Bahnhof:

nächster Bahnhof in Albig und Alzey

Flughafen:

Hahn und Frankfurt

Entfernung nach Bad Kreuznach:

ca. 34 km

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern;

Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger

Entfernung;

einfache Wohnlage

Schulen:

Grundschule und Realschule Plus am Alten Schloss im Ort  
weitere Schulen in Alzey

Art der Bebauung und Nutzungen in  
der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Immissionen

Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden  
Immissionen festgestellt.

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern  
von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die  
menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.  
Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu be-  
rücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkraft-  
treten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie ste-  
hen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um  
Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986,  
161, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten sind nach Aussage der am Ortstermin  
teilnehmenden Person nicht bekannt. Da außerdem auf  
Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein  
hinreichender Verdacht auf Altablagerungen gegeben ist,  
erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt-  
und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.

Topografie:

eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 12 m;

mittlere Tiefe: ca. 16 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 190,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;  
Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;  
klassifizierte Straße (Landesstraße L 414);  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung;

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.07.2024 vor.  
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gau-Odernheim, Blatt 2754, keine Eintragung.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.09.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende wertunerhebliche Eintragung, da sie lediglich dem Stellplatznachweis ohne praktischen Nutzen dient:

- Stellplatzbaulast...

**-s. Anlage-**

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach der Denkmalliste im Internet nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Stellplatzsatzung von Gau-Odernheim.

lt. VG Alzey-Land vom 29.07.2024

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung und Stellplatzsatzung von Gau-Odernheim.

Diese sind auf der Homepage der Verbandsgemeindeverwaltung unter Bürgerservice hinterlegt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

lt. VG Alzey-Land vom 23.07.2024

für das unten genannte Grundstück in der Gemarkung Gau-Odernheim fallen keine Erschließungskosten mehr an.

Das Grundstück wird jedoch zu wiederkehrenden Ausbaubeiträgen herangezogen. Diese sind jedoch sehr gering. Aktuell sind keine Bescheide ergangen.



Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist überwiegend vermietet, die Metzgerei leerstehend.

## **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

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

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

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 Wohn- und Geschäftshaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



#### **Allgemeine Beschreibung:**

Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Ortslage (Hauptstraße) mit breiter Straßenfront und den Zugängen zu den beiden Gewerbeeinheiten (Schaufensterfronten).

Zweigeschossig mit ausgebautem (Sattel-)Dach, ohne Keller.

Rückseitige Eingänge zu den Gewerbeeinheiten und Treppenaufgang zu den beiden Wohnungen im OG/DG (Maisonette) über Seitenstraße.

Kleine Hoffläche als Parkplatz (2-3) und zur Anlieferung.

Eingeschossiges Nebengebäude als Technikraum mit allen Hausanschlüssen und Heizung. Darüber befindet sich ein Terrassenbereich. Die innerörtliche Lage ist vollständig erschlossen und eben.

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	1993 / 94
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	<p><u>Straßenfront:</u> Zweigeschossige Putzfassade mit Anstrich und schmalem Sockelbereich. Im EG Eingänge / Schaufenster der Gewerbeeinheiten, darüber ein Vordach mit Lichtmodulen. Im OG Fensterlinie der Wohnungen. Im DG vier symmetrisch angeordnete (Satteldach-) Gauben.</p> <p><u>Rückseite:</u> Putzfassade entsprechend. Im EG rückseitiger Zugangsbereich zwischen Haupthaus und Nebengebäude sowie Außentreppe ins OG. Im OG durchgängiger Balkonbereich als Zugang zu den Wohnungen mit Terrasse über Nebengebäude. Im DG mittiges Zwerchhaus flankiert durch zwei weitere (Satteldach-) Gauben.</p>

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

EG:

Kleines Ladenlokal (aktuell Friseur), weiterer Raum und WC (rückseitig zugänglich),  
großes Ladenlokal (ehemalige Metzgerei) mit Kühlraum, WC, Arbeitsraum (rückseitig zugänglich)

EG Nebengebäude:

Hausanschluss- und Heizungsraum

OG:

zwei Wohnungen mit jeweils Flur/Treppe, WC, Abstellraum, Küche und Wohnzimmer

DG:

zu den Wohnungen gehörend (Maisonette) jeweils Bad und zwei Schlafzimmer.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungs- u. Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton
Treppen:	<p><u>Geschosstreppe (außen):</u> Beton mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit Handlauf - Balkongeländer entsprechend</p> <p><u>Geschosstreppen Maisonette (innen):</u> Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Metallgeländer (Harfentreppe) und Holzhandlauf</p> <p><u>Treppe zum Dachraum:</u> je Holz-Einschubtreppe</p> <p>Zwei Stufen vom Parkplatz zu den rückseitigen Eingängen gepflastert mit Einfassung.</p>
Eingangsbereiche:	<p><u>Straßenseitig Ladenlokale:</u> Kunststofftüren mit Glaseinsatz, durchgängiges Vordach</p> <p><u>Rückseitig Gewerbe (EG):</u> Kunststofftüren mit Glaseinsatz, überdacht durch „Balkon“</p> <p><u>Rückseitig Wohnungen (OG):</u> Außentreppe zum Balkonbereich = Verandabereich zu den Wohnungen, Kunststofftüren mit Glaseinsatz, Überdachung mit Holzkonstruktion und Lichtplatten bzw. kleines Metall-Vordach.</p>
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktionen beim Hauptdach, Vordach und Über- dachung der Außentreppe/Wohnungseingänge. Betonplatte über Nebengebäude.</p> <p><u>Dachform:</u> Hauptdach als Satteldach mit 4 Gauben (verschieft) stra- ßenseitig und Zwerchhaus mit zwei Gauben (verschieft) rückseitig. Vordach als Pultdach mit Betonung der Eingänge in der Trauflinie. Überdachung der Außentreppe/Wohnungsein- gänge als Pultdach. Flachdach mit Terrassenbereich über dem Nebenge- bäude.</p>



Dacheindeckung:

Hauptdach: Ziegel

Vordach: Biberschwänze, verschiefernte Traufe,

Überdachung Außentreppe / Wohnungseingänge:  
mit Lichtplatten

Flachdach: gefliest

Dachinnenfläche:

Spitzboden verkleidet

Kamin:

Systemkamin über Nebengebäude (verputzt)

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Normale Ausstattung;
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern und Thermostatventilen, Kessel Fa. Viessmann BJ 1994
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über Heizung / Boiler
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Wohnbereich mit Sprossen
Türen:	Holztüren glatt mit Futter und Bekleidung



### 3.2.4.1 Erd- bis Dachgeschoss

Fotodokumentation - **EG (Gewerbe links):**

Fotodokumentation - **EG (Gewerbe rechts):**

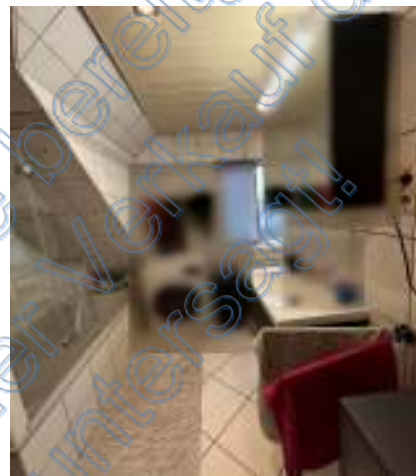
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Fotodokumentation - **EG (Nebengebäude):**



Fotodokumentation - **OG (Wohnen links):**





Fotodokumentation - **OG (Wohnen rechts):**



Bodenbeläge:	komplett gefliest; Gewerbereich links mit Vinylbelag darüber, Wohnung rechts im DG Teppich darüber
Terrasse / Balkon:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeziert und gestrichen
Bäder und WCs:	Fliesen
Küchen in Wohnungen:	Fliesenspiegel
Metzgerei:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	<u>Gewerbe:</u> abgehängte Decken, teils mit integrierter Beleuchtung <u>Wohnungen OG:</u> Paneele <u>Wohnungen DG:</u> tapeziert und gestrichen
Bäder:	Paneele
Sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation;
Bäder in Wohnungen:	Tageslichtbäder mit Wanne, Stand-WC, Einzelwaschtisch mit Unterschrank, Waschmaschinenanschlüsse
WCs in Wohnungen und Gewerbe:	Stand-WCs und einzelne Waschbecken, Fensterlüftung

### **Objektdetails:**

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### **3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Außentreppe, Balkon und Terrassenbereich, Überdachung, Gauben, Vordach
besondere Einrichtungen:	Metzgereispezifisch, ohne Wertansatz
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Dem Baujahr entsprechende, gepflegte Immobilie mit klarer Aufteilung und in sich abgeschlossenen Einheiten.

### **3.3 Außenanlagen**

Fotodokumentation:



Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Kanalanschluss,  
Hof- / Wegebefestigung mit Pflaster,  
Einfriedung durch Gebäude und Nachbarwand



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in 55239 Gau-Odernheim, Obermarkt 4 zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gau-Odernheim	2754	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gau-Odernheim	30	211	190 m²

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

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. 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 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	190 m²

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	160,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	<b>= 160,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 160,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	190	× 1,10	<b>E1</b>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	geschlossen		× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 176,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	176,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 190 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 33.440,00 €</b> <b><u>rd. 33.400,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 insgesamt **33.400,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die Bodenwertanpassung durch die abweichende Grundstücksgröße vom Bewertungsgrundstück zum Bodenrichtwertgrundstück ergibt sich durch die Marktmechanismen, dass sich bei größeren Grundstücken der Wert mindert und umgekehrt.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 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.



#### 4.4.2 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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Metzgerei EG - Laden 1	61,00		-	0,00	0,00
	2	Friseur EG - Laden 2	32,00		15,62	499,84	5.998,08
	3	W 1 - OG / DG	84,00		5,95	499,80	5.997,60
	4	W 2 - OG / DG	85,00		5,88	499,80	5.997,60
		Kfz.-Stellplätze		2,00	-	0,00	0,00
Summe			262,00	2,00		1.499,44	17.993,28

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Metzgerei EG - Laden 1	61,00		10,00	610,00	7.320,00
	2	Friseur EG - Laden 2	32,00		15,00	480,00	5.760,00
	3	W 1 - OG / DG	84,00		6,50	546,00	6.552,00
	4	W 2 - OG / DG	85,00		6,50	552,50	6.630,00
		Kfz.-Stellplätze		2,00	30,00	60,00	720,00
Summe			262,00	2,00		2.248,50	26.982,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -8.988,72 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da teilw. Leerstand (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>26.982,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>6.003,24 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= <b>20.978,76 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,50 % von 33.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>1.503,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>19.475,76 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>19,762</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= <b>384.879,97 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ <b>33.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= <b>418.279,97 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= <b>418.279,97 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- <b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	= <b>418.279,97 €</b>
	<b>rd. 418.000,00 €</b>



#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet-Recherchen, insbes. Immobilienscout 24 etc.) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Die marktüblich erzielbare Miete wird wie folgt in Ansatz gebracht.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Metzgerei EG - Laden 1	61,00		10,00	610,00	7.320,00
	2	Friseur EG - Laden 2	32,00		15,00	480,00	5.760,00
	3	W 1 - OG / DG	84,00		6,50	546,00	6.552,00
	4	W 2 - OG / DG	85,00		6,50	552,50	6.630,00
		Kfz.-Stellplätze		2,00	30,00	60,00	720,00
Summe			262,00	2,00		2.248,50	26.982,00

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 2 Whg. × 420,00 €	840,00 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 46,00 €	92,00 €
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	392,40 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 169,00 m² × 13,80 €/m²	2.332,20 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 46,00 €	92,00 €
Gewerbe	Gewerbeneinheiten (G) 93,00 m² × 13,80 €/m²	1.283,40 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	278,04 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	523,20 €
Betriebskosten *)	----	1,00
Summe		6.003,24 €

\*) Seit dem 01.01.2023 ist ein Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten nicht nur vom Mieter, sondern anteilig auch vom Vermieter zu tragen. Die tatsächliche Höhe dieses Anteils wird erst im Jahr 2024 im Rahmen der Heizkostenabrechnung nachvollziehbar sein. Unabhängig davon sind diese Kosten jedoch im Rahmen der nicht umlagefähigen Betriebskosten zu berücksichtigen. Es wird daher zunächst ein überschlägiger Wert in Ansatz gebracht.

### Liegenschaftszinssatz

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

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



Der zuständige Gutachterausschuss hat im „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023**“ Liegenschaftszinssätze veröffentlicht die der Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks entsprechen.

Untersuchungen am Grundstücksmarkt haben gezeigt, dass bestimmte Faktoren Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatz haben wie

- Lage des Objektes
- Nutzungsart
- Gestaltung der Mietverträge
- Bonität des Mieters
- Gebäudekundliche Konzeption
- Restnutzungsdauer des Objektes
- Marktsituation
- Größe des Objektes

Der Unterzeichner ermittelt unter Berücksichtigung der angeführten Einflussfaktoren einen Liegenschaftszinssatz von 4,50 %.

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

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

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

Das 1994 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) 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  $(80 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre}) = 50$  Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **4.5 Sachwertermittlung**

### **4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### **Normalherstellungskosten**

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

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

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.



### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	852,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	337,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	287.124,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	524.575,55 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	524.575,55 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre
• prozentual		37,50 %
• Faktor	x	0,625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	327.859,72 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	21.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	349.359,72 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		349.359,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	354.359,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	33.400,00 €
vorläufiger Sachwert	=	387.759,72 €
Sachwertfaktor	x	1,08
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	418.780,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	418.780,50 €
	rd.	419.000,00 €

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	11,5 %	84,0 %	4,5 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
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; 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
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung



### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	11,5	81,08
3	860,00	84,0	722,40
4	1.085,00	4,5	48,83
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			852,31

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 852,31 €/m² BGF  
rd. **852,00 €/m² BGF**

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	Zeitwert
<b>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</b>	
• Balkonveranda zu den Wohnungs-Eingängen / Außentreppe zu den Eingängen / Außentreppe und Terrasse auf Anbau	12.000,00 €
• Vordach	1.500,00 €
• Gauben	8.000,00 €
Summe	21.500,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	3.000,00 €
Hof- / Wegebefestigung in Pflaster	2.000,00 €
Summe	5.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

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 angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

### Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis.

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Marktanpassungsfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Wenngleich der Marktanpassungsfaktor in der WertV nicht explizit genannt ist, sind nach der Rechtsprechung des BGH im Gutachten "Ausführungen zur konkreten Marktsituation erforderlich, weil nach § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen ist" (vgl. BGH-Urteil vom 12.01.2001 - V ZR 420/99;).

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung auf den „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023**“, eigenes Datenmaterial, sowie die Marktkennntnisse des Sachverständigen zurückgegriffen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) **rd. 8 %** oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h. des herstellungskostenorientiert berechneten Sachwerts). Nach sachverständiger Einschätzung wird ein Faktor von **1,08** angesetzt.

### **Massen und Flächen**

Die Brutto-Grundfläche (BGF), sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. durch Onlinemessung/Geodaten ergänzt, Stichproben in der Örtlichkeit, sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

Für die Massenermittlung im Wohnungsbau ist die DIN 277 Juni 1987 gültig, für Flächen die DIN 283 in Verbindung mit der WoFIV vom 25.11.2003 und unter Berücksichtigung des BGH-Urteils vom 23.05.2007 - Az. VIII ZR 231/06, für Gewerbeflächen die GIF in Verbindung mit DIN 277 Juni 1987. Die Berechnungen weichen teilweise von den jeweiligen Vorschriften ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

Von immobilien.de  
Weitergabe an Dritte ist untersagt



#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **418.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **419.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaute Grundstück in 55239 Gau-Odernheim, Obermarkt 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Gau-Odernheim	2754	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Gau-Odernheim	30	211

wird zum Wertermittlungstichtag 04.09.2024 mit

**420.000,00 €**

geschätzt.

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

Bad Kreuznach, den 08.10.2024

---

Sachverständiger - **Michael Barz MRICS**  
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und  
zertifiziert nach ISO/IEC 17024 -

## **5 Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen**

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

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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

## 5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**GEG:**

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

### 5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Fritz Pohnert – Kreditwirtschaftliche Wertermittlung
- [5] BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern  
BAUKOSTEN Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [6] Kröll - Hausmann –Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] vdp-Schriftenreihe / HypZert. 2020
- [8] Bundesanzeiger-Verlage: Schwirley/Dickersbach – Die Bewertung von Wohnraummieten
- [9] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

### 5.4 Verwendete fachspezifische Software

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

### 5.5 Verzeichnis der Anlagen

- |  |               |
|--|---------------|
| • Auszug aus der Flurkarte                 | Seite 2       |
| • Umgebungskarte                           | Seite 3       |
| • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte       | Seite 4       |
| • Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) | Seite 5       |
| • Nutz- / Wohnflächenberechnung            | Seite 6 – 7   |
| • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis      | Seite 8 – 9   |
| • Planunterlagen                           | Seite 10 – 13 |



**Anlagen zum Gutachten**  
**Nr. 24-131 vom 08.10.2024**  
**Obermarkt 4**  
**55239 Gau-Odernheim**

Unser AZ.: 24-131/MM/07.24/AG/WGH  
Az. AG: 2 K 12/24

Insgesamt 13 Seiten  
(912 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 34.482 Zeichen)

## Auszug aus der Flurkarte

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

## Umgebungskarte

- kein Maßstab -

SPRENGNETTER

### Übersichtskarte

#### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	55239
Ort:	Gau-Odernheim
Straße:	Obermarkt
Hausnummer:	4



## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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



## Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF)

Bauvorhaben : Neubau Wohn- und Geschäftshaus,  
6509 Gau-Odernheim, Obermarkt 4, Flur 1/-Nr. 153

Bauherr

### MINUTE RAUMBERECHNUNG

KG Bestand	: 7,75	x 9,00	=	
	59,75 m <sup>2</sup>	x 2,90	=	202,270 m <sup>3</sup>
KG neu	: 3,80	x 3,20	=	
	+ 1,00	x 2,00	=	
	14,16 m <sup>2</sup>	x 2,90	=	41,060 m <sup>3</sup>
EG neu	: $\frac{12,60 + 11,10}{2}$	x 9,00	=	
	106,65 m <sup>2</sup>	x 2,875	=	306,618
	$\frac{5,80 \times 6,50}{2}$	x 2,975	=	
	17,99 m <sup>2</sup>	x 3,00	=	53,994
	3,64	x 4,60 m	=	
	16,74 m <sup>2</sup>	x 3,00	=	50,232
				410,844 m <sup>3</sup>
OG neu	: $\frac{12,60 + 11,10}{2}$	x 9,00	=	
	106,65 m <sup>2</sup>	x 2,75	=	293,287
	$\frac{5,30 \times 6,30}{2}$	x 2,975	=	
	17,09 m <sup>2</sup>	x $\frac{3,40 + 2,53}{2}$	=	53,394
				346,381 m <sup>3</sup>
DG neu	: $\frac{12,60 + 11,10}{2}$	x 9,00	=	
	106,65 m <sup>2</sup>	x 1,00	=	106,65
	$\frac{12,60 + 5,10}{2}$	x 9,00	=	
	106,65 m <sup>2</sup>	x 1,75	=	139,367
	$\frac{5,10 \times 2,50}{2}$	x $\frac{12,60 + 11,10}{2}$	=	75,543
Gelände	: $\frac{1,50 \times 1,60 \times 1,30}{2}$	+ $\frac{1,30 \times 0,60 \times 1,70}{2}$	=	
	2,223 m <sup>2</sup>	x 4	=	8,892
	$\frac{1,40 \times 2,00 \times 4,75}{2}$	x $\frac{4,75 \times 2,40 \times 3,10}{2}$	=	
	24,320 m <sup>2</sup>	x 2	=	48,640
				379,112 m <sup>3</sup>
				1 177,397 m <sup>3</sup>

Aufgestellt:  
Gau-Odernheim, 03.03.1993

## Zusammenstellung der BGF

Erdgeschoss	106,65 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss – Heizungsraum	16,74 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	106,65 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	106,65 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	336,69 m <sup>2</sup>
rd.	337,00 m <sup>2</sup>

## Nutzflächenberechnung

Bauvorhaben : Neubau Wohn- und Geschäftshaus  
5509 Gau-Odernheim, Obermarkt 4, Flur 1, Nr. 153

Bauherr

### NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

EG Laden 1

**ehem. Metzgerei**

Verkauf	: 7,00	x 5,55	=	38,85	
	+ $\frac{2,50 + 1,75}{2}$	x 0,80	=	1,05	
	- $\frac{1,57 \times 2,00}{2}$		=	- 1,57	39,33 m²
Vorraum	: 4,885	x 2,335	=	11,38	m²
Flur	: 1,135	x 1,26	=	1,43	m²
WC Pers.	: 1,385	x 1,26	=	1,75	m²
Küchenraum	: 2,635	x 2,705	=	7,13	m²
	- $\frac{1,57 \times 2,00}{2}$		=	- 1,57	5,56 m²
					<b>61,35 m²</b>

EG Laden 2

**Friseur**

Verkauf	: $\frac{4,88 + 3,88}{2}$	x 5,55	=	24,75	
	- $\frac{1,00 \times 2,70}{2}$	x 1,57	=	- 2,90	21,85 m²
Vorraum	: 2,885	x 2,635	=	7,60	m²
Flur	: 1,15	x 1,10	=	1,26	m²
WC Pers.	: 1,00	x 1,40	=	1,40	m²
					<b>32,11 m²</b>

Laden 1 + 2 gesamt

**93,46 m²**

Aufgestellt:  
03.03.1993

/ | A

## Wohnflächenberechnung

KOPIE

Bauvorhaben : Neubau Wohn- und Geschäftshaus,  
5509 Gau-Odernheim, Obermarkt 4, Flur 1; Nr. 153

Bauherr

### WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

#### Wohnung 1 OG

Küche	: 4,08	x 1,76	=	7,18	
	+ 1,28	x 1,54	=	2,36	9,54 m²
Diele	: 2,01	x 4,08	=	8,20	
	- 1,135	x 0,345	=	- 0,39	7,81 m²
Wohnzimmer	: 5,90	x 4,08	=	24,07	
Abstellraum	: 1,24	x 1,165	=	1,44	
WC	: 1,51	x 1,01	=	1,53	44,39 m²

#### Wohnung 1 OG

Eltern	: 3,51	x 5,90	=	20,71	
	- 3,00	x 0,39	=	- 0,78	19,93
Schräge	-(1,10 + 1,60)	x 1,50/2	=	2,00	17,90 m²
Kind	: 4,775	x 2,26	=	10,79	
Schräge	-(0,10 + 1,15)	x 1,50/2	=	- 0,94	9,85 m²
Bad	: 2,79	x 2,955	=	8,24	
	- 1,50	x 1,125	=	- 1,69	
Schräge	- 0,50	x 1,50/2	=	- 0,37	6,19 m²
Flur	: 1,60	x 1,50	=	2,40	
Abstellr.	: 1,10	x 0,90	=	0,99	37,33 m²
+ Balkon	: 3,50 x 1,50	x 0,25	=		2,06 m²
Wohnfläche Wohnung	gesamt:				81,72 m²

#### Wohnung 2 OG

Küche	$:(2,00 + 2,30)/2 \times 2,90$	$=$	$6,24$	
	$+(3,70 + 3,40)/2 \times 1,50$	$=$	$5,33$	$11,57 \text{ m}^2$
Wohnzimmer	$:(5,925 + 5,20)/2 \times 4,08$	$=$		$22,70 \text{ m}^2$
Diele	$: 2,00$	$\times 4,08$	$=$	$8,16$
	$- 0,595$	$\times 1,125$	$=$	$- 0,67$
Abstellraum	$: 1,60$	$\times 1,10$	$=$	$1,76 \text{ m}^2$
WC	$: 1,01$	$\times 1,51$	$=$	$1,53 \text{ m}^2$
				$45,00 \text{ m}^2$

#### Wohnung 2 OG

Eltern	: (5,925 + 5,40) / 2	x 3,12	=	17,67	
Schräge	(1,60 + 1,10)	x 1,50 / 2	=	2,02	15,65 m²
Kind	: (2,10 + 2,90) / 2	x 5,165	=	12,97	
Schräge	-(0,10 + 1,20)	x 1,50 / 2	=	- 3,49	12,42 m²
Bad	: 2,945	x 2,955	=	8,70	
	- 1,50	x 1,125	=	- 1,69	
Schräge	- 0,50	x 1,50 / 2	=	- 0,37	6,41 m²
Flur	: 1,70	x 2,00	=	3,40	m²
Abstellr.	: 1,30	x 0,90	=	1,17	m²
					84,10 m²
+ Balkon	: 1,60 x 1,50	x 0,25	=		0,60 m²
					84,70 m²
Wohnfläche Wohnung 2 gesamt					84,70 m²

## Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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



**Baufest(en)**

Gemarkung: Gau-Odernheim  
Flurstück: 30-211

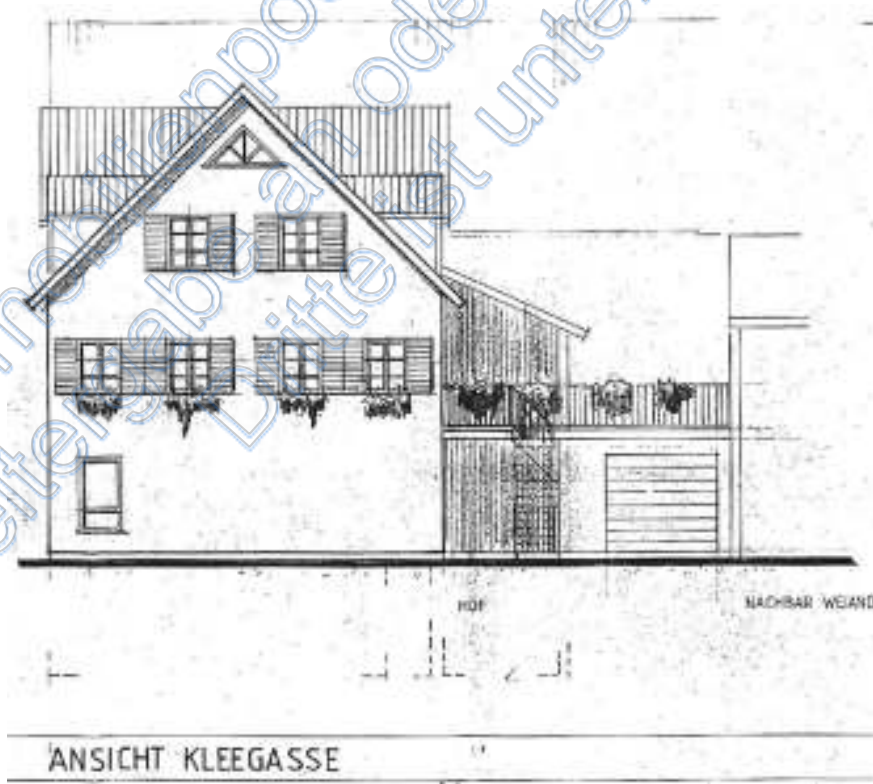
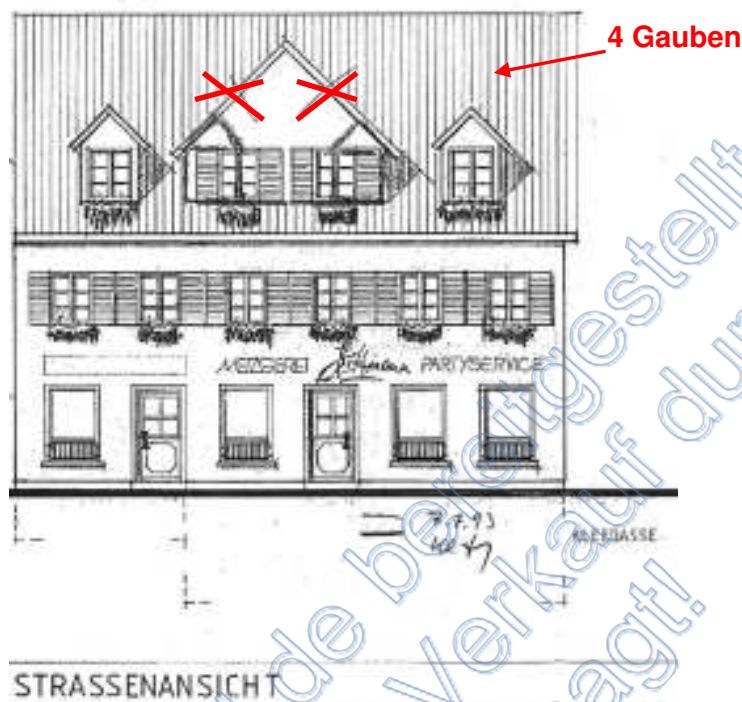
**Baulast(en)**

Aktenzeichen:  
Blattnummer: 27 Seite 1  
Baufest-Art:  
Baufest-Status: eingetragen  
Datum der Eintragung: 13.08.1994  
Datum der Löschung:  
belastete(n) Flurstück(e): 30-216  
begünstigte(n) Flurstück(e): 30-211

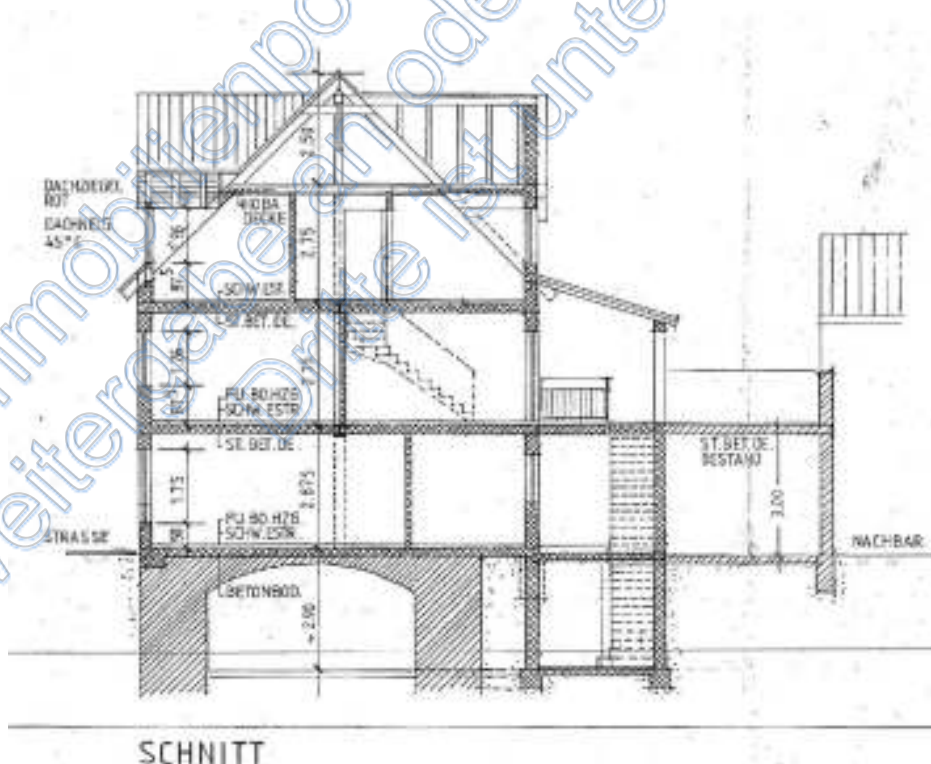
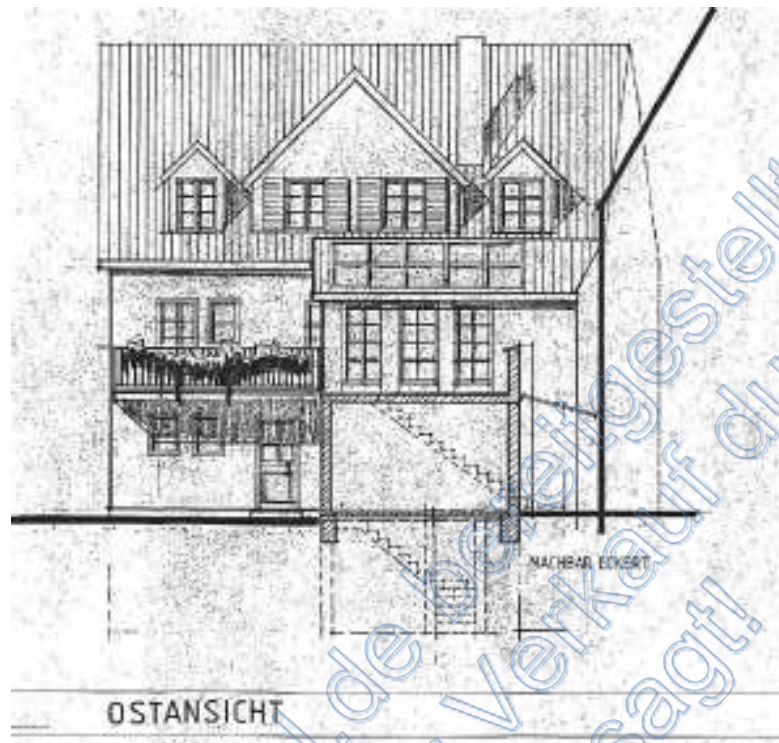
**Eintragung:**

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes in Gau-Odernheim Flur 30 Nr. 216 verpflichten sich eine Fläche, die im Lageplan grün schraffiert ist, für insgesamt 5 Pkw-Abstellplätze zugunsten des Grundstückes in Gau-Odernheim Flur 30 Nr. 211 zur Verfügung zu stellen.

**Planunterlagen – Ansichten – kein Maßstab!**



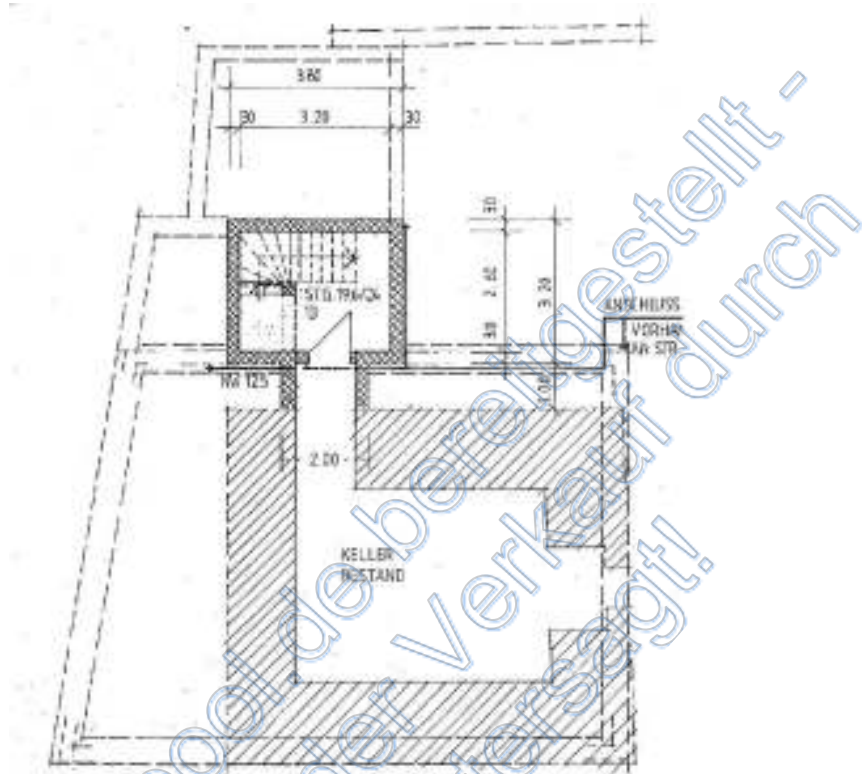
**Planunterlagen – Ansicht / Schnitt – kein Maßstab!**



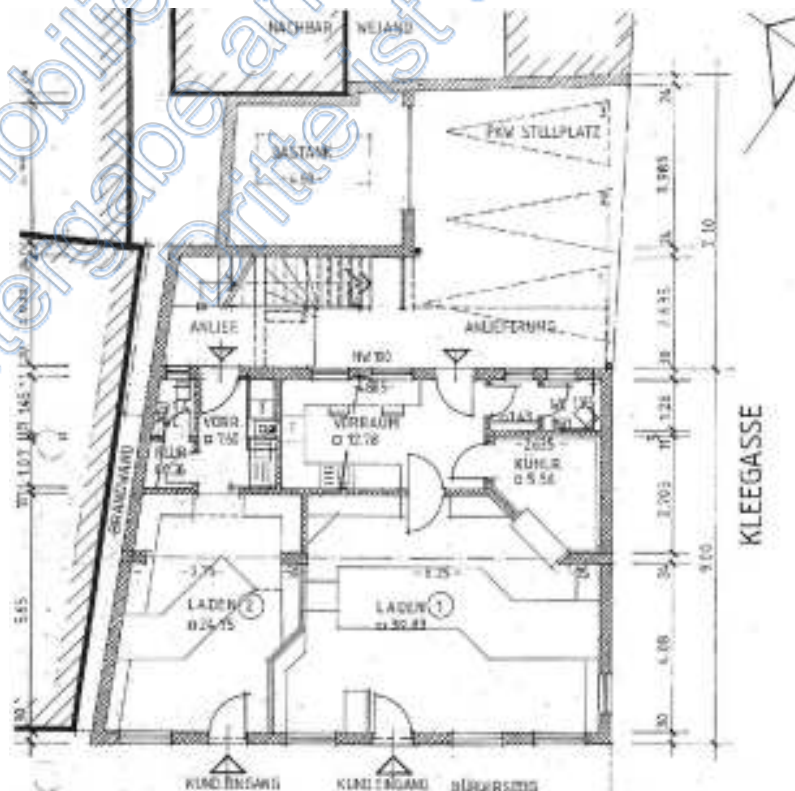


## Planunterlagen

### Grundriss als Positionsplan – Kellergeschoss – kein Maßstab! –



### Grundriss als Positionsplan – Erdgeschoss – kein Maßstab! –



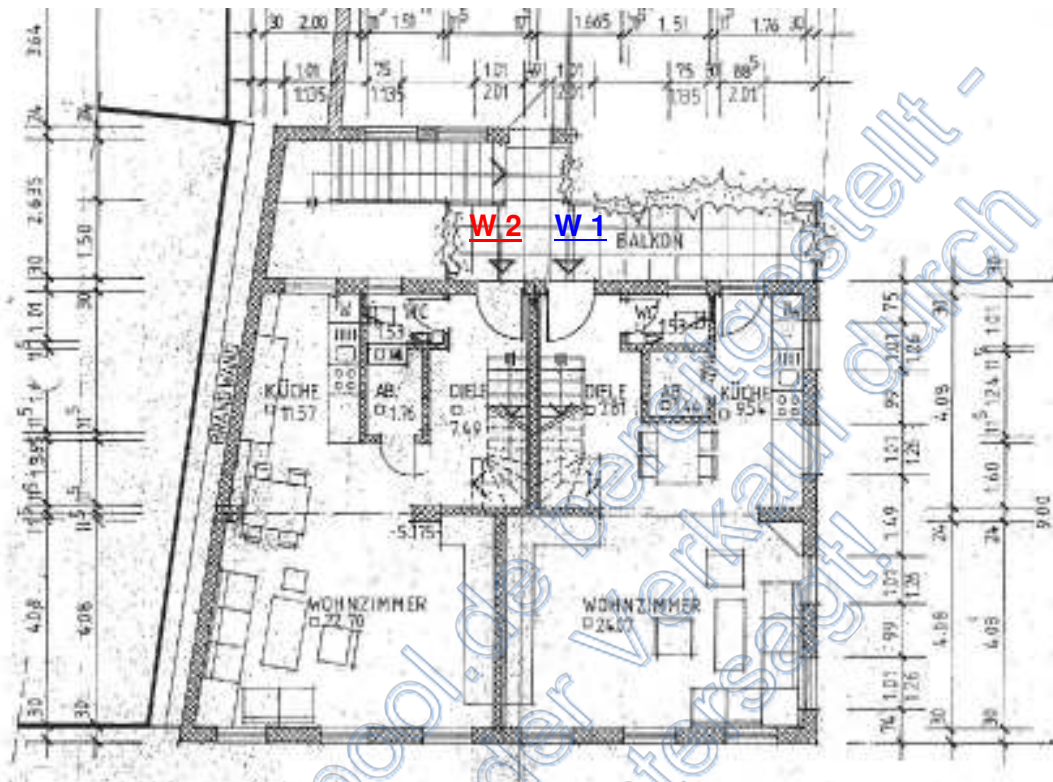
Friseur

ehem. Metzgerei



## Planunterlagen - Wohnungen

### Grundriss als Positionsplan – Obergeschoss – kein Maßstab! –



### Grundriss als Positionsplan – Dachgeschoss – kein Maßstab! –

