

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!**



DATUM: 14. AUGUST 2025

Az.: ZV-25-1072

## GUTACHTEN



Az.: 2 K 15/25

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (i.S.d. § 194 BauGB)

für das mit einem

**freistehenden Dreifamilienhaus u. Zweifamilienhaus bebaute Grundstück  
in 67808 Ruppertsecken, Bergstr. 8 u. Burgwald 9**

Zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 wurde der  
Verkehrswert des Grundstücks mit

**475.000,- €**

**in Worten: Vierhundertfünfundsiebzigtausend Euro ermittelt.**

Grundbuch: Ruppertsecken  
Blatt: 572  
Flurstück-Nr.: 141/9, 141/8, 141/6  
Gemarkung: Ruppertsecken  
Größe: 415 m<sup>2</sup> + 318 m<sup>2</sup> + 19 m<sup>2</sup>  
insg. 752 m<sup>2</sup>  
Eigentümer(in): (s. sep. Aufstellung für das Gericht)

Die einzelnen Grundstückswerte werden wie folgt festgelegt:

Flurstück-Nr.: 141/9 233.000,- € i. W. Zweihundertdreiunddreißigtausend Euro  
141/8 240.400,- € i. W. Zweihundertvierzigtausendvierhundert Euro  
141/6 1.600,- € i. W. Eintausendsechshundert Euro

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 63 Seiten mit 37 Seiten Gutachtenermittlung  
zuzüglich der 8 Anlagen mit 26 Anlagenseiten.

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Merianstr. 12  
67657 Kaiserslautern  
☎ 06 31 / 69 67 04  
☎ 06 31 / 69 67 64

Schrick@Wertgutachten.de  
www.Wertgutachten.de



für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

öffentlich bestellt und vereidigt  
von der Architektenkammer  
Rheinland-Pfalz

ehrenamtliches Mitglied des  
Oberen Gutachterausschusses,  
der Stadt Kaiserslautern  
und der Westpfalz

bestellt durch das  
Landesamt für Vermessung  
und Geobasis-Information  
Rheinland-Pfalz



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>DECKBLATT</b> .....	<b>1</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b> .....	<b>2</b>
<b>1. VORBEMERKUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Sachverhalte	3
1.3 Angaben zu den Rechtlichen Gegebenheiten	4
1.4 Angaben zu Mietern/Pächtern	4
1.5 Angaben zum Zubehör	4
1.6 Zwangs-/ Insolvenzverwalter	4
<b>2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b> .....	<b>5</b>
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
<b>3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUBENANLAGEN</b> .....	<b>9</b>
3.1 Dreifamilienhaus	9
3.2 Weitere Gebäude / Nebengebäude	13
3.3 Flächen- und Massenangaben	16
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	20
<b>4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b> .....	<b>21</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.2 Bodenwertermittlung	22
4.2.1 Bodenrichtwert	22
4.2.2 Bodenwert	23
4.3 Ertragswertermittlung	24
4.3.1 Wertermittlung Dreifamilienhaus	27
4.3.2 Wertbetrachtung Zweifamilienhaus	28
4.4 Sachwertermittlung	29
4.4.1 Ermittlung der Herstellungskosten	32
4.4.2 Ermittlung der Gebäudewerte	35
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	36
4.4.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	36
<b>5. VERKEHRSWERT</b> .....	<b>37</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b>	<b>ANLAGENSEITE</b>
Anlage 1: Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	39
Anlage 3: Ausschnitt aus der topografischen Karte	40
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Straßenverzeichnis	41
Anlage 5: Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : ≈ 1.000	42
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte	43
Anlage 7: Bauzeichnungen / Sonstige Anlagen	44
Anlage 8: Fotos	52

## 1. VORBEMERKUNG

### 1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:	Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - 67806 Rockenhausen, Kreuznacherstr. 37
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 13.03.2025 (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 01.04.2025 beantragt, Az.: 2 K 15/25.
Zwangsversteigerungssache:	Antragsteller(in) / Gläubiger(in) •/• (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	05.06.2025 (zugleich Ortstermin)
<b>Wertermittlungsgrundlagen:</b>	Siehe auch Anlagen
Rechtl. Grundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsver- ordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Literatur:	Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2)
Übergebene, überlassene Unterlagen:	Keine
Erhebungen des Sachverständigen:	Auszug/Einsicht Liegenschaftskataster, Flurkarte, Baugesuch; Bodenrichtwert des Gutachterausschusses, Grundbucheinsicht; Auskünfte sonstiger Behörden.
<b>Ortsbesichtigung:</b>	
Tag:	05.06.2025
Teilnehmer (s. sep. Aufstellung):	Der Mieter sowie die Mieterin; Der Sachverständige

### 1.2 SACHVERHALTE

Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:

1. Die Bewertung wurde auf Grundlage der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV 2021 erstellt. Diesbezüglich sind Übergangsregelungen vorhanden.
2. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine weiteren Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.
3. Der Energieausweis lag nicht vor. Diese Immobilie weist baujahrgemäße starke energetische Mängel auf.
4. Es handelt sich um insg. zwei Grundstücke, bestehend aus drei Flurstücken. Entsprechend dem ZVG (Gesetz Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung) sind alle Flurstücke einzeln zu bewerten. Das rückwärtig liegende Grundstück, Flurst.-Nr. 141/6 ist ein kleines dreieckförmiges Grundstück, dieses ist nur über das vorderliegende Flurstück 141/9 zu erreichen. Diese beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche u. baurechtliche Einheit. Das zweite Grundstück mit den Flurstücken, Flurst.-Nr. 141/8 u. 141/9 kann über eine Fortschreibung in zwei eigenständige Grundstücke aufgeteilt werden. Ob hierfür ggf. eine Vereinigungsbaulast besteht wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Die Flurstücke sind wie folgt bebaut:  
Flurst.-Nr. 141/9 ist mit einem 3-Familienhaus bebaut und hat die Adresse Bergstraße 8.

Flurst.-Nr. 141/8 ist mit einem 2-Familienhaus bebaut und hat die Adresse Burgwald 9.

5. Die Baupläne des Anwesens Bergstraße 8 sind überwiegend nicht vermasst, es mussten daher die Maße tlw. geschätzt werden. Das Flachdach der Terrasse ist gering über die Grenze gebaut.
6. Der ältere Mietvertrag der Dachgeschoss-Wohnung im Dreifamilienhaus weist eine zu niedrige Wohnfläche auf, entsprechend einen zu geringen Mietzins. Das 2-Familienhaus ist ebenso zu einem viel zu geringen Mietzins. Bei der aktuell geltenden Kappungsgrenze in Höhe von 20 % ist bei einer Mieterhöhung die aktuelle Marktmiete noch nicht zu erreichen.

### 1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen im Grundbuch **nicht** beachtet.

Ggf. in Abt. II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzl. zu berücksichtigen bzw. hier ausgewiesen.

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder ausgeglichen werden.*

### 1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem 3-Familienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück. Es ist hierbei eine Wohneinheit mit 3 ½ Zimmer, Küche, Bad u. Terrasse im Erdgeschoss und eine Wohnung mit 3 Zimmer, Küche, Bad im Obergeschoss, weiterhin ist eine Wohnung mit 2 ½ Zimmer, Küche u. Bad im Dachgeschoss vorhanden.

Weiterhin sind im Wohnhaus Burgwald 9 eine Wohnung mit 3 Zimmer, Küche, Bad u. Terrasse im Erdgeschoss und eine Wohnung mit 3 Zimmer, Küche, Bad u. Balkon im Dachgeschoss ausgeführt.

Das Mehrfamilienhaus ist leerstehend, das Dachgeschoss ist vermietet. Das 2-Familienhaus ist vermietet. (s. ggf. sep. Aufstellung für das Gericht)

### 1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen, Betriebsgegenstände, usw.:

In dem Gebäude befinden sich offensichtl. je Einheit eine Küche in durchschnittlicher Qualität und Ausstattung. Die Küchen sind nicht in der Wertermittlung enthalten.

Anmerkung:

Der Flüssiggastank ist lt. Auskunft Eigentum des Betreibers TYCZKA u. wird nicht berücksichtigt.

Weiterhin lagern ältere Gerüsteile auf dem Grundstück. Die Wallbox ist lt. Auskunft Privateigentum (vorherige Mieterin).

### 1.6 ZWANGS-/ INSOLVENZVERWALTER

Eingetragen als Verwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

Insolvenzverwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

## 2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG







### 2.1 LAGE

Großräumige Lage:

Der Donnersbergkreis hat eine Gemarkungsfläche von ca. 645 km<sup>2</sup> und gehört mit ca. 76.000 Einwohner zu den dünn besiedelten Gebieten der West-Pfalz. Dieser Landkreis besteht aus 5 Verbandsgemeinden mit insg. 4 Städten u. 77 Ortsgemeinden. In der Regionalplanung sind Rockenhausen, Kirchheimbolanden u. Eisenberg als Mittelzentren; Winnweiler, Alsenz und Obermoschel als Grundzentren ausgewiesen. Die Ortsgemeinde Ruppertsecken liegt zwischen den Städten Kaiserslautern u. Alzey, nahe bei Rockenhausen. Verkehrstechnisch liegt Ruppertsecken an der Kreisstraße K 34 nahe der Landstraße L 386. Der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt an der A 61 in rd. 15 km Entfernung.

Demografische Situation; Quelle:

"Die Bertelsmann Stiftung", [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

-  Bevölkerungsentwicklung: gering rückläufig
-  Arbeitsplatzzentralität: < 0,5 (stark wohngepägt)
-  Arbeitslosenanteil: 5,9 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand Mai 2025)
-  Zentralitätskennziffer: 70,3 (Donnersbergkreis) (lt. MB-Research, Stand 2023)
-  Ausländeranteil: rd. 10 - 15 % (Donnersbergkreis) (Bezugsjahr 2023)
-  Kaufkraftkennziffer: 95,6 (Donnersbergkreis) (lt. MB-Research, Stand 2023)

Ort und Einwohnerzahl:

Die Ortsgemeinde Ruppertsecken hat ca. 350 Einwohner. Im Jahre um 1401 wurde die Gemeinde erstmals urkundlich erwähnt. Es ist das höchstgelegene selbständige Dorf der Pfalz.

Einrichtungen u. Infrastruktur:

geringe Infrastruktur u. Dienstleistung vorhanden

Verbandsgemeinde:

Die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land hat ca. 26.000 Einwohner.

Landkreis / Stadt:

Donnersbergkreis, Verwaltungssitz in Kirchheimbolanden

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt am südlichen Ortsrand. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße. Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich nicht in der Gemeinde. Stellplätze auf dem Grundstück sind ausreichend vorhanden.

Wohn- und Geschäftslage:

Befriedigende Wohnlage.  
Als Geschäftslage nur bedingt geeignet.

Art und Maß der Bebauung:

Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend Wohnbau- u. gemischte Bauflächen, überwiegend mit 1-2 geschossigen Wohn- u. landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut; Übliche Prägung eines Dorfgebietes.

Immissionen:

Gering, mäßige Beeinträchtigung;

## 2.2 GESTALT UND FORM

Durchschnittliche Breite u. Länge, Grundstücksgröße, Nutzung:	Flur Nr.	Größe	Breite/Länge	Nutzungsart
	141/9	415 m <sup>2</sup>	ca. 18 m x 25 m abzögl. ca. 3 m x 13 m	Gebäude- u. Freifläche
	141/8	318 m <sup>2</sup>	ca. 17 m x 19 m	Gebäude- u. Freifläche
	141/6	19 m <sup>2</sup>	ca. 13 m x 3/2 m	

Bemerkungen/Form: Polygonale, annähernd rechteckige Grundstücksform, Ecklage

## 2.3 ERSCHLIEBUNGSZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute Anliegerstraße mit überwiegend Anliegerverkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn asphaltiert, Straßenbeleuchtung, keine bzw. tlw. 1-seitig schmaler Gehweg
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei, wiederkehrende Beiträge; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Straße in Hanglage, Grundstück in Hanglage
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefonanschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Gebäudes; punktuelle Grenzbebauung des Nachbarn vorh.
Einfriedung:	Einfriedungsmauer stellenweise vorhanden
Baugrund, Grundwasser:	<i>(soweit augenscheinlich ersichtlich)</i> Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen <u>Anmerkung:</u> <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse vorhanden sind.</i>

## 2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

(WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Ruppertsecken, Blatt 572, Stand vom 13.03.2025 hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II: (auszugsweise, gekürzt, ohne pers. Eintragungen)

lfd. Nr.	Zwangsversteigerung angeordnet (Amtsgericht Rockenhausen - 2 K 15/25 -)
----------	--

*Bestandsverzeichnis / Herrschvermerk: nicht vorhanden*

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen, Altlasten): Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster Gemarkung Ruppertsecken, Flurstück Nr. 141/9, 141/8, 141/6 wurde nicht eingesehen.

Allgemeine Verdachtsmomente einer Altlast liegen nicht vor.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Ruppertsecken, Flurstück Nr. 141/9, 141/8, 141/6 wurde nicht eingesehen.

Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzl. zur Ermittlung zu berücksichtigen.

*Erfahrungsgemäß sind nach Art, Maß, Nutzung u. Grundstückszuschnitt keine zusätzl. wertrelevanten Baulasten zu erwarten.*

Darstellung im Flächennutzungsplan: MD = Dorfgebiet

Festsetzung im Bebauungsplan: Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Baurecht: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Natur-, Wasser- u. Landschaftsschutz: Es sind keine wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.

## 2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

### Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 der ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Die Bodenwertentwicklung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Baureifes Land sind nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### Bewertungsgrundstück:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem 3-Familienhaus u. Zweifamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück im Innenbereich.

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 (Innenbereich) BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

### Einordnung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land.

### 3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN

#### 3.1 DREIFAMILIENHAUS

Anmerkung:

*Die Auswertung wurde nach den Angaben der Flurkarte durchgeführt. Fehlende Angaben sind - soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin - ergänzt worden.*

*Die Baubeschreibung beruht tlw. auf Mitteilungen der beim Ortstermin anwesenden Person(en) u. konnte nicht in allen Teilen verifiziert werden. Abweichungen sind daher möglich.*

Art des Gebäudes:

2- geschossiges Dreifamilienhaus  
- zu Wohnzwecken genutzt  
- das Gebäude ist überw. unterkellert  
- das Dachgeschoss ist ausgebaut  
- das Gebäude ist freistehend  
- die Garage ist mit dem Haus verbunden  
- rechteckige Gebäudeform mit Zugangsversprung  
- 1- Spanner, eine Einheit/Wohnung je Geschoss  
- Hauseingang erfolgt von der Straßenseite her  
- Außenabmaße: ca. 8 m x 13 m (Hauptgebäude)  
zuzügl. ca. 3 m x 3,5 m (Treppenhaus)

Besonderheiten/Ergänzungen:

Es liegen keine weiteren Besonderheiten vor.

Baujahr:

unbekannt, Ursprung um 1920 ?, ggf. 1950 / 1970 aufgestockt

Modernisierungen/ Erweiterungen:

Folgende Erweiterungen wurden durchgeführt:  
- übliche Unterhaltungsmaßnahmen sind erbracht  
um 1994: Anbau Treppenhaus  
um 1972: Anbau Doppelgarage  
- Bad im Erdgeschoss erneuert

#### Ausführung und Ausstattung:

**Konstruktionsart:**

Massivbau

Gründung:

Alte Bereiche Bruchstein, sonst Beton

Außenwände:

Kellergeschoss: Altbestand: Sandstein; sonst Betonsteine  
Erd-  
Dachgeschoss: Massives Mauerwerk

Innenwände:

Kellergeschoss: Massivwände aus Mauerwerk  
Erd-  
Dachgeschoss: Massivwände aus Mauerwerk

Geschossdecken:

Kellergeschoss: Stahlbetondecke  
Erd-  
Dachgeschoss: Stahlbetondecke, letzte Decke: Holzbalkendecke

Treppenhaus:

Kellertreppe: Weiterführende Geschosstreppe  
Geschosstreppe: Massive Stahlbetontreppe,  
Treppenbelag Fliesen,  
Geländer/Handlauf aus Holz

Treppe zum  
Dach(spitzboden): s. Geschosstreppe  
Außentreppe(n): nicht vorhanden

Fußböden:	Konstruktionsart: Estrich / schwimmender Aufbau Kellergeschoss: überw. Beton-/Estrichboden Wohnen/Schlaf.: Laminatbelag u. Fliesen Bad/WC: Fliesen/PVC-Belag Küchenbereich: Fliesen/PVC Treppenträume: Fliesenbelag
Fenster:	ausschließlich isolierverglaste Kunststofffenster, mit eingelegten Sprossen, sowie Dachflächenfenster aus Holz Fensterbänke: innen Werkstein/Kunststein u. a. außen: Werkstein Rollläden: aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Aluminium Türelement mit Lichtausschnitt - isolierverglast - Innentüren: lackierte u. folierte Türen in Holzzargen Terrassentür: Material entsprechend den Fenstern ausgeführt
<b>Innenansicht:</b>	
Wandflächen:	überw. Vinyl-/Prägetapete, sowie Raufasertapete gestrichen, tlw. Glasfasertapete u. Rauputz Bäder: Fliesen raumhoch WC: Fliesen nur in Teilbereichen Küchenbereich: Fliesenspiegel an Objektwand Flure: Verputzt / tapeziert Treppenhaus: in Rauputz ausgeführt
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt/tapeziert u. gestrichen, tlw. Nut- u. Feder Holzdecken
<b>Außenansicht:</b>	Fassade: Rauputz Farbe: hellgrau, Giebeldreieck Wetterseite mit Eternitverkleidung Fenster: Farbe: weiß Sockel: gestrichen, Farbe: grau Balkon(e): als Flachdachterrasse Terrasse(n): nicht überdacht Bodenbelag mit Fliesen Dachgeschoss: Satteldach mit Betondachstein Eindeckung: Farbe: braun
<b>Dachausführung:</b>	
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, wärme gedämmt, da ausgebaut
Dacheindeckung:	Dacheindeckung aus Betondachstein, auf Unterkonstruktion
Dachaufbauten:	nicht vorhanden

## Technische Ausstattung/ Installationen:

### Anmerkung:

Beim Gutachten wird von einer völligen Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen ausgegangen.

Elektroinstallation:

Durchschnittliche Ausstattung

- Telefonanschluss
- Klingel/Sprechanlage mit Türöffner

Sanitäre Installation:

Bad EG: Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken, WC, helle / weiße Sanitärobjekte  
Ausstattung: gute Ausstattung und Qualität.  
weitere Bäder: Ausstattung wie folgt: Badewanne o. Dusche, WC, Waschbecken, Standardausstattung u. Qualität

Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung enthalten;  
s. entsprechend Angaben zum Zubehör

Heizung:<sup>1)</sup>

Ölzentralheizung,  
Platten-/Rippenheizkörper mit Thermostatventil,  
Brenner: Ölbrenner, Leistung ausreichend  
Baujahr: rd. 15 Jahre alt

Warmwasserversorgung:

über Heizung, zentrale Warmwasserbereitung,  
großer Warmwasservorratsbehälter vorhanden

**Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:** Heizkamin (Modernisierung erforderlich)

**Besondere Bauteile:** Zugangsstufen, Eingangüberdachung, Flachdächer.

### **Zustand:**

Grundrissgestaltung:

Individuell, tlw. eingeschränkte Nutzbarkeit

Belichtung und Besonnung:

gut, alle Räume belichtet;  
Das Bewertungsobjekt ist nach allen Richtungen hin orientiert.

Baustoffe:

Massiv, befriedigend, tlw. schlecht erhalten.

**Bauschäden und -mängel:**  
(& Fertigstellungsarbeiten)

Siehe Bemerkung zu den Sachverhalten;  
Der Sachverständige stellte erhebliche Mängel/Schäden fest:  
(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Der Sockel- und der Kellerbereich sind tlw. feucht, es sind größere Putzschäden vorhanden.
- Das WC im Bad des Dachgeschosses ist in Folge von Feuchtigkeit in die Holzbalkendecke eingebrochen. Der Bodenaufbau und somit wahrscheinlich das komplette Bad sind zu sanieren.
- Die Laminatböden sind überw. in einem mäßigen Zustand, es liegen insb. an den Stoßstellen Aufquellungen vor.
- An der Eingangstür ist unten eine kleine Ecke herausgesägt.

<sup>1)</sup> Anmerkung: Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.11.2020 in Kraft getreten u. setzt ersetzt die EnEV, das EnEG & das EEWärmeG, diese treten somit außer Kraft. Es besteht eine prinzipielle Nachrüstpflicht wenn die Heizanlage älter als 30 Jahre ist, oberste Geschossdecken sowie Leitungen u. Armaturen sind zu dämmen.

- Im Bereich der Rollläden sind tlw. Beschädigungen im Putz vorhanden.
- Der Fliesenbelag auf der Terrasse der Garage ist stark beschädigt und muss komplett saniert werden. Die entsprechende Unterseite weist Feuchteschäden u. tlw. offen liegende Bewehrungsseisen auf.
- Auch der Fliesenbelag der Flachdachterrasse im 1. Obergeschoss weist gerissene Fliesen auf und ist zu sanieren. Im Bereich darunter sind tlw. Stockflecken vorhanden.
- An den Zargen / Türen sind tlw. Beschädigungen vorhanden.
- Die Tapeten sind tlw. beschädigt.

*Mängel an den sonst genannten Gebäuden/baul. Anlagen:  
Zweifamilienhaus, Garagengebäude:*

Das 2-Familienhaus befindet sich in einem dem Alter u. der Nutzungsart entsprechenden Unterhaltungszustand. Die Garage weist erhebliche Feuchte-/ Putzschäden auf.

*Anmerkung:*

*Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin, Furane u. w.) wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine bautechnischen Prüfungen (z. B. Brandschutz, Statik, etc. ...) vorgenommen.*

**Wirtschaftliche Wertbeeinflussung:**

(gemäß § 6 ImmoWertV)

Unterhaltungszustand:

gefangene Zimmer u. übergroße Fluranteile  
mittlerer Instandhaltungszustand vorhanden.

*Anmerkung:*

*Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rauminhaltes bzw. bei dem Ansatz des Mietzinses oder der Wohnfläche berücksichtigt. Ansonsten wird ein pauschaler Abschlag als besonderer wertbeeinflussender Umstand in Abzug gebracht.*

**Energetische Eigenschaften:**

schlecht (baujahrgemäße Ausführung)

**Barrierefreiheit:**

Nicht barrierefrei, Zugang mit mehreren Stufen

**Außenanlagen:**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis zum öffentl. Netz, Kanalanschluss; Zugangs-/Zufahrtsbereich mit Betonverbundpflaster, befestigte Flächen mit Betonverbundsteinen, Stützmauern vorh., tlw. Gabionen, Garten mit Rasen, Sträuchern u. Hecken, einfache Grasnarbe, Naturgarten

Terrasse(n)/Freisitz: Bodenbelag mit Fliesen  
Einfriedigungsmauer stellenweise vorhanden.

Allgemein guter bis stark vernachlässigter u. einfacher Zustand.

### 3.2 WEITERE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE

<b>Art der Gebäude:</b>	Folgende Gebäude sind vorhanden:
<b>Zweifamilienhaus:</b>	Südwestlich des Mehrfamilienhauses ist ein zweites Wohngebäude vorhanden.
<u>Anmerkung:</u>	<i>Die Auswertung wurde nach den Angaben der Baupläne durchgeführt. Fehlende Angaben sind - soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin - ergänzt worden. Die Baubeschreibung konnte nicht in allen Teilen verifiziert werden. Abweichungen sind daher möglich.</i>  <i>Das Gebäude konnte nur im Erdgeschoss eingesehen werden! Der Mietvertrag ist mit einer Familie geschlossen, es konnten die techn. Einrichtungen nicht geprüft werden.</i>
<b>Art des Gebäudes:</b>	1- geschossiges Zweifamilienhaus - zu Wohnzwecken genutzt - das Gebäude ist nicht unterkellert - das Dachgeschoss ist ausgebaut - das Gebäude ist freistehend - keine Garage vorhanden - rechteckige Gebäudeform mit Erkerbereich - 1- Spanner, eine Einheit/Wohnung je Geschoss - Hauseingang erfolgt von der Straßenseite her - Außenabmaße: ca. 10 m x 10,5 m
<b>Besonderheiten/Ergänzungen:</b>	Es liegen folgende Besonderheiten vor:
<b>Baujahr:</b>	um 1994
<b>Modernisierungen/ Erweiterungen:</b>	Es wurden keine Modernisierungen durchgeführt - notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sind erbracht
<b>Ausführung und Ausstattung:</b>	
<b>Konstruktionsart:</b>	Massivgebäude
<b>Gründung:</b>	Fundamente / Bodenplatte aus Beton.
<b>Außenwände:</b>	Keller(bereich): nicht vorhanden
<b>Innenwände:</b>	Mauerwerkswände
<b>Geschossdecken:</b>	Stahlbetondecke
<b>Treppen:</b>	Kellertreppe: nicht vorhanden Geschosstreppe: Massive Stahlbetontreppe, Treppenbelag Fliesen, Geländer/Handlauf aus Holz
<b>Fußböden:</b>	Konstr.-art: Estrich / schwimmender Aufbau Bäder / WC's: Fliesen Erdgeschoss: überw. Fliesen Dachgeschoss: Laminatbelag
<b>Fenster:</b>	überw. isolierverglaste Holzfenster, tlw. Kunststofffenster Fensterbänke: innen: Marmor außen: Blechabdeckung
<b>Türen:</b>	Eingangstür(en): Holztür mit Lichtausschnitt Innentüren: furnierte Holztüren in Holzzargen

### Innenansicht:

Wandflächen: überw. Raufasertapete gestrichen  
Bad: Fliesen raumhoch  
Gäste-WC: nicht vorhanden  
Küche: Fliesenspiegel an Objektwand  
Flure: tapeziert/verputzt u. gestrichen  
Treppenhaus: Rauputz

Deckenflächen: Überw. Raufasertapete gestrichen

### Außenansicht:

Fassade: Rauputz,  
Farbe: beige  
Fenster Farbe: weiß  
Sockel: glatt verputzt u. gestrichen  
Terrasse: überdachte Terrasse  
Bodenbelag aus Betonpflastersteinen

### Dachausführung:

Dachform: Satteldach  
Dachkonstruktion: Zimmermannsmäßiger Dachstuhl  
Dacheindeckung: Betondachstein  
Dachaufbauten: nicht vorhanden

### Technische Ausstattung/ Installationen:

Anmerkung:

*Beim Gutachten wird von einer völligen Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen ausgegangen.*

Elektroinstallation: Durchschnittliche Ausstattung,  
Telefonanschluss

Sanitäre Installation: Bad: Badewanne,  
Waschbecken, WC,  
in Sanitärfarbe grau/manhattan,  
Ausstattung: Standardausstattung und Qualität.  
2. Bad: im DG vorhanden  
Ausstattung wie vorgenannt

Küchenausstattung: Nicht in der Wertermittlung enthalten;  
s. entsprechend Angaben zum Zubehör.

Heizung: Gas- Etagenheizung, Flüssiggastank, freistehend,  
gemieteter Gastank in Fremdeigentum,  
Plattenheizkörper mit Thermostatventil,  
Warmwasserbereitung über Heizung

Brenner: Gaskombitherme

Warmwasserversorgung: über Heizung, zentrale Warmwasserbereitung

Besondere (**Betriebs-**) Einrichtungen: nicht vorhanden

<b>Besondere Bauteile:</b>	Balkon, Terrassen-Überdachung
<b>Zustand:</b>	
Grundrissgestaltung:	Individuell, zweckmäßig, gute Nutzbarkeit, für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.
Belichtung und Besonnung:	gut Das Bewertungsobjekt ist nach allen Richtungen hin orientiert
Baustoffe:	Massiv, befriedigend / altersentsprechend erhalten
<b>Bauschäden und -mängel:</b>	Augenscheinlich erkennbar:  Der Sachverständige stellte einige Mängel/ Schäden fest: Die Bodenfliesen im Wohnzimmer, sowie im Bad und in der Küche sind gerissen. Weiterhin ist die Haustür stärker verkratzt u. verwittert.  Gemäß Mitteilung sollen die Dachflächenfenster defekt sein.  <i>Anmerkung:</i> <i>Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin, Furane u. w.) wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine bautechnischen Prüfungen (z. B. Brandschutz, Statik, etc. ...) vorgenommen.</i>
<b>Wirtschaftliche Wertbeeinflussung:</b> (gemäß § 8 ImmoWertV)	nicht vorhanden
Unterhaltungszustand:	mäßiger Instandhaltungsstau vorhanden.  <i>Anmerkung:</i> <i>Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rauminhaltes bzw. bei dem Ansatz des Mietzinses oder der Nutzfläche berücksichtigt. Ansonsten wird ein pauschaler Abschlag als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.</i>
<b>Energetische Eigenschaften:</b>	mäßig (baujahrgemäße Ausführung)
<b>Außenanlagen:</b>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis zum öffentl. Netz, Kanalanschluss, Zugangsbereich mit Betonverbundsteinen, Stellplatz mit Betonverbundsteinen, Allgemein guter bis befriedigender Zustand.
<b>Garagegebäude:</b>	Südwestlich des 3-Familienhauses ist eine Doppelgarage mit Flachdachterrasse angebaut. Der Boden ist betoniert, die Terrasse gefliest.
<b>Sonstige Gebäude/baul. Anlagen:</b>	Schuppen: Auf dem Grundstück sind mehrere einfache Schuppen in einfachen Ausführungen vorhanden.

### 3.3 FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

*Die Berechnung der Nutz-/Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, bzw. DIN 283, II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.*

Verwendete Unterlagen:

Pläne der Baugenehmigung

Berechnung der Bruttorauminhalte:

Die Rauminhalte werden auf Grundlage der Unterlagen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Höhe <sup>1)</sup> /Faktor (m)	Rauminhalt (m <sup>3</sup> )
Dreifamilienhaus				
Kellergeschoss	8,20*10,00 + 3,00*5,00	97,00	2,40	232,80
Erdgeschoss	8,20*12,79 + 4,00*5,00 + 1,00*3,25 + 2,875*3,615	138,52	2,70	374,00
Obergeschoss	8,20*12,79 + 2,875*3,615	115,27	1 * 2,70	311,23
Kniestock / Dachhaut	8,20*12,79 + 2,875*3,615	115,27	0,25	28,82
Dachgeschoss	8,20*12,79 + 2,875*3,615	115,27	3,45/2	198,84
Dachverschneidung, rd.	40,00 m <sup>3</sup>	40,00	1,00	40,00
<b>Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:</b>	(gerundet auf volle 10 m <sup>3</sup> )		<b>rd.</b>	<b>1.190 m<sup>3</sup></b>

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Höhe/Faktor (m)	Rauminhalt (m <sup>3</sup> )
Zweifamilienhaus				
Grundbau/Bodenplatte	10,00*10,50 + (1,98+4,00)/2*1,75	110,23	0,20	22,05
Erdgeschoss	10,00*10,50 + (1,98+4,00)/2*1,75	110,23	2,79	307,54
Kniestock / Dachhaut	10,00*10,50	105,00	1,40	147,00
Dachgeschoss	10,00*10,50	105,00	4,00/2	210,00
<b>Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:</b>	(gerundet auf volle 5 m <sup>3</sup> )		<b>rd.</b>	<b>685 m<sup>3</sup></b>

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Höhe/Faktor (m)	Rauminhalt (m <sup>3</sup> )
Garagegebäude				
Grundbau/Bodenplatte	4,75*6,98 + 1,50*3,24	38,02	0,10	3,80
Geschosshöhe	4,75*6,98 + 1,50*3,24	38,02	2,35	89,35
Flachdach	4,75*6,98 + 1,50*3,24	38,02	0,15	5,70
<b>Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:</b>	(gerundet auf volle 5 m <sup>3</sup> )		<b>rd.</b>	<b>100 m<sup>3</sup></b>

<sup>1)</sup> Die Geschosshöhen sind tlw. auf übliche o. durchschnittliche Geschosshöhen angepasst. Alternativ kann ein gesonderter Abzug für überhohe Geschosse erfolgen.

Berechnung der Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wird über die bebauten Grundstücksflächen in allen (nutzbaren) Geschossen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987 Dreifamilienhaus	Maße lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )
Kellergeschoss	8,20*10,00 + 3,00*5,00	97,00	1	97,00
Erdgeschoss	8,20*12,79 + 4,00*5,00 + 1,00*3,25 + 2,875*3,615	138,52	1	138,52
Obergeschoss	8,20*12,79 + 2,875*3,615	115,27	1	115,27
Dachgeschoss	8,20*12,79 + 2,875*3,615	115,27	1	115,27
<b>Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:</b> (gerundet auf volle 1 m <sup>2</sup> )			<b>rd.</b>	<b>466 m<sup>2</sup></b>

Bauteile DIN 277/1987 Zweifamilienhaus	Maße lt. Plan (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )
Kellergeschoss	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	10,00*10,50 + (1,98+4,00)/2*1,75	110,23	1	110,23
Obergeschoss	nicht vorhanden			
Dachgeschoss	10,00*10,50	105,00	1	105,00
<b>Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:</b> (gerundet auf volle 1 m <sup>2</sup> )			<b>rd.</b>	<b>215 m<sup>2</sup></b>

Bauteile DIN 277/1987 Garagengebäude	Maße lt. Plan (m <sup>2</sup> )	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )
Kellergeschoss	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	4,75*6,98 + 1,50*3,24	38,02	1	38,02
Flachdach	4,75*6,98 + 1,50*3,24	38,02		
<b>Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:</b> (gerundet auf volle 1 m <sup>2</sup> )			<b>rd.</b>	<b>38 m<sup>2</sup></b>

Bruttorauminhalt (BRI):	Dreifamilienhaus:	ca. 1.190 m <sup>3</sup>
	Zweifamilienhaus:	ca. 685 m <sup>3</sup>
	Garagengebäude:	ca. 100 m <sup>3</sup>
	Schuppen:	ca. – m <sup>3</sup>
Bebaute Fläche (BF):	Dreifamilienhaus:	ca. 139 m <sup>2</sup>
	Zweifamilienhaus:	ca. 110 m <sup>2</sup>
	Garagengebäude:	ca. 38 m <sup>2</sup>
	Schuppen:	ca. – m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF):	Dreifamilienhaus:	ca. 466 m <sup>2</sup>
	Zweifamilienhaus:	ca. 215 m <sup>2</sup>
	Garagengebäude:	ca. 38 m <sup>2</sup>
	Schuppen:	ca. – m <sup>2</sup>

Wohn- u. Nutzflächen:

Dreifamilienhaus	Fläche lt. Plan, tlw. grob geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Erdgeschoss: mit 3 ½ Zimmer, Küche, Bad u. Terrasse		(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Wohnen	3,90*4,30	16,77	0,97	16,27
Zimmer	3,15*3,90 - 0,45*0,45	12,08	0,97	11,72
Zimmer	3,50*4,50	15,75	0,97	15,28
Zimmer	3,50*3,90	13,65	0,97	13,24
Küche	3,50*3,70 - 0,45*0,45	12,75	0,97	12,37
Bad	2,40*2,70 - 0,45*0,45	6,28	0,97	6,09
Zimmerflur	1,90*4,70	8,93	0,97	8,66
WC	1,00*1,40	1,40	0,97	1,36
Abstellr.	0,85*1,40	1,19	0,97	1,15
Flur	2,00*6,10	12,20	0,97	11,83
Balkon	nicht vorhanden			
Terrasse	berücksichtigt mit 20 m <sup>2</sup>	20,00	1/4	5,00
<b>Wohnfläche<sup>1)</sup> gesamt:</b>		(gerundet auf volle m <sup>2</sup> )	<b>rd.</b>	<b>103,00</b>

Dreifamilienhaus	Fläche lt. Plan tlw. grob geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Obergeschoss: mit 3 Zimmer, Küche, Bad		(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Wohnen	3,90*5,80	22,62	0,97	21,94
Eltern	3,90*4,30	16,77	0,97	16,27
Kind	3,50*3,70 - 0,45*0,45	12,75	0,97	12,37
Küche	3,15*3,90 - 0,45*0,45	12,08	0,97	11,72
Bad	3,50*1,90 - 0,45*0,45	6,45	0,97	6,26
WC	1,00*1,40	1,40	0,97	1,36
Abstellr.	0,85*1,40	1,19	0,97	1,15
Flur	2,00*6,10	12,20	0,97	11,83
Balkon	nicht vorhanden			
Flachdachter.	berücksichtigt mit 15 m <sup>2</sup>	15,00	1/4	3,75
<b>Wohnfläche gesamt:</b>		(gerundet auf volle m <sup>2</sup> )	<b>rd.</b>	<b>87,00</b>

<sup>1)</sup> Die Wohn- u. Nutzflächen sind tlw. um Korrekturfaktoren ergänzt, man klassifiziert daher die ermittelten Flächen als so genannte "wohntwert- bzw. nutzwertabhängige" Gesamtflächen.

Dreifamilienhaus	Fläche lt. Plan tlw. grob geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Dachgeschoss: mit 2 ½ Zimmer, Küche u. Bad	(m)	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Wohnen	3,20*5,70 - 2 * 3,20*1,00/2	15,04	0,97	14,59
Schlafen	3,90*5,70 - 2 * 3,90*1,00/2 - 0,45*0,45	18,13	0,97	17,59
Küchenbereich	2,45*5,70 - 2 * 2,45*1,00/2 - 0,45*0,45	11,31	0,97	10,97
Bad	2,00*2,50 - 2,00*1,00/2	4,00	0,97	3,88
Flur	2,00*4,30	8,60	0,97	8,34
Balkon	nicht vorhanden			
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	(gerundet auf volle m <sup>2</sup> )		<b>rd.</b>	<b>55,00</b>

Zweifamilienhaus	Fläche lt. Plan, tlw. geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Erdgeschoss: mit 3 Zimmer, Küche, Bad u. Terrasse	(m)	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Wohnen/Essen	4,58*6,16 + 2,005*3,92 - 0,64*1,42 + (1,60+3,60)/2*1,75	39,71	0,97	38,52
Eltern	3,625*3,955 + 0,625*1,125	15,04	0,97	14,59
Kind	2,965*3,375 + 0,375*0,875	10,34	0,97	10,03
Küche	2,50*2,70	6,75	0,97	6,55
Bad	2,25*2,385	5,37	0,97	5,21
Flur	1,125*3,365 + 1,59*1,25	5,77	0,97	5,60
Abstell /HAR	1,305*3,34 - 0,45*1,305	3,77	0,97	3,66
Terrasse	berücksichtigt mit 15 m <sup>2</sup>	15,00	1 /4	3,75
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	(gerundet auf volle m <sup>2</sup> )		<b>rd.</b>	<b>88,00</b>

Zweifamilienhaus	Fläche lt. Plan, tlw. geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Dachgeschoss: mit 3 Zimmer, Küche, Bad u. Balkon	(m)	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Wohnen/Essen	4,58*6,16 + 1,365*3,92 - 6,16*0,90/2	30,79	0,97	29,87
Eltern	3,625*3,955 + 0,625*1,125 - 3,625*0,90/2	13,41	0,97	13,01
Kind	2,55*3,375 + 0,375*0,875 - 3,375*0,49/2	8,11	0,97	7,87
Küche	2,925*3,435 - 3,435*0,49/2	9,21	0,97	8,93
Bad	2,25*2,385	5,37	0,97	5,21
Flur	1,125*3,365	3,79	0,97	3,68
Abstellraum	2,925*1,735 - 0,20*1,00 - 0,45*0,45 - 1,535*0,49/2	4,30	0,97	4,17
Balkon	(1,98+4,00)/2*1,75	5,23	1 /2	2,62
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	(gerundet auf volle m <sup>2</sup> )		<b>rd.</b>	<b>75,00</b>

**Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt**

**ca. 408 m<sup>2</sup>**

**Berechnung der baulichen Nutzung, wertrelevante GFZ (WGFZ): <sup>1)</sup>**

Bebautes Grundstück	Bebaute Fläche		nutzbare Geschossfläche	Voll-geschosse	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )
	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )		
Dreifamilienhaus <i>wertrelevantes Dachgeschoss</i>	139		115	2 0,75	278 86
Zweifamilienhaus + <i>wertrel. DG</i>	110			1 + 0,75	193
Garagengebäude <i>Abzug Anbau EG</i>	38		139- 115	1 - 1	38 - 24
<b>Flächen insgesamt:</b>	<b>287</b>				<b>571</b>

Grundflächenzahl: *Verhältniszahl von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche*  
**GRZ = 287 m<sup>2</sup> / 752 m<sup>2</sup> = 0,38**

Geschossflächenzahl: *Verhältniszahl von der Geschossfläche zur Grundstücksfläche*  
**GFZ = 571 m<sup>2</sup> / 752 m<sup>2</sup> = 0,76**

**3.4 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem freistehenden Dreifamilienhaus u. sep. 2-Familienhaus bebaute Grundstück in Ruppertsecken. Ausgeführt ist ein 3-Familienhaus und ein Zweifamilienhaus, sowie ein Garagengebäude u. div. Schuppen. Bei der Bauausführung handelt es sich um einen Massivbau.

Für eine derartige Nutzung sind die Gebäude in einem dem Nutzungs-, Umbau u. Renovierungsfortschritt entsprechenden Zustand. Es sind noch erhebliche Investitionen zu tätigen.

Das Mehrfamilienhaus ist leerstehend, lediglich das Dachgeschoss ist vermietet. Das 2-Familienhaus ist vermietet. (s. ggf. sep. Aufstellung für das Gericht)

Es sind insgesamt 5 abgeschlossene Wohnungen in zwei Gebäuden vorhanden.

Der bauliche Zustand ist als befriedigend, tlw. nur ausreichend einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind als schlecht (baujahrgemäße Ausführung) einzuordnen.

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe ist ein normaler, durchschnittlicher Standard.

Es bestehen erhebliche Baumängel/Bauschäden sowie ein mittlerer Unterhaltungsstau.

Wirtschaftliche Wertminderung(en) sind gefangene Zimmer u. übergroße Fluranteile.

Zustand der Außenanlage: Allgemein guter bis stark vernachlässigter u. einfacher Zustand.

<sup>1)</sup> Das Maß baulichen Nutzung erfolgt nur grob überschlägig zur Überprüfung der Ausnutzung. Die Werte können daher mit den nach § 18-21a BauNVO errechneten Werten abweichen.

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 4.1 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (dort zur Beurteilung des Werts der baul. Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)–Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert 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. §§ 24 - 26 & §§ 40 - 45 ImmoWertV) 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 (§ 13 ImmoWertV).

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

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte),

- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze sowie,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

## 4.2 BODENWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. (vgl. §§ 13 u. 14 i.V. mit § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, s. § 26 ImmoWertV) in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### 4.2.1 BODENRICHTWERT

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem zuständigen Gutachterausschuss entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des

Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024: 85 €/m<sup>2</sup>

Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert: Zone: 2000

Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet: B / WA

baureifes Land / allg. Wohnbaufläche

Maß der Nutzung:

I

Anzahl der Vollgeschosse

Richtwertgröße des Grundstücks:

700 m<sup>2</sup>

Größe / Erschließungstiefe

Geschossfläche des Grundstücks:

--

GFZ = Geschossflächenzahl

Bauweise:

o

o=offene / g=geschlossene Bauweise

Erschließungsabgabenrechtlicher Zustand:

frei

Besonderheiten:

keine

#### 4.2.2 BODENWERT

Es wird der ausgewiesene Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Das Grundstück ist bezüglich der allg. Lagekriterien u. den tatsächl. Eigenschaften vom Richtwertgrundstück verschieden.

Es wird daher eine Anpassung an den Bodenrichtwert als notwendig erachtet.

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an Grundstücksmerkmale u. Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. insbesondere § 16 ImmoWertV), namentlich:

Bodenrichtwert			85,- €/m <sup>2</sup>
• Zeitanpassung, konjunktureller Zu-/Abschlag	(rd. 0%)	0,- €/m <sup>2</sup>	
• Grundstücksgröße	(rd. -1%)	- 1,- €/m <sup>2</sup>	
• Bauliche Ausnutzung / GFZ-Anpassung	(rd. 5%)	+ 4,- €/m <sup>2</sup>	
• stärkere Hanglage	(rd. -3%)	- 3,- €/m <sup>2</sup>	
<b>objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert</b>		<b>= rd.</b>	<b>85,- €/m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr.	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück	Anteil	Bodenwert
Flurst.-Nr. 141/9	415 m <sup>2</sup> x	85,- €/m <sup>2</sup> =	35.275,- €	rd.	35.300,- €
141/8	318 m <sup>2</sup> x	85,- €/m <sup>2</sup> =	27.030,- €	rd.	27.030,- €
141/6	19 m <sup>2</sup> x	85,- €/m <sup>2</sup> =	1.615,- €	rd.	1.615,- €
<i>insgesamt:</i>		<i>(gerundet auf volle Tausend)</i>		<b>rd.</b>	<b>64.000,- €</b>

#### Die Bodenwertermittlung ergab einen

**Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag von rd. 64.000,- €**

*Für die Wertermittlung wird eine „fiktive“ Aufteilung des Grundstücks zu Grunde gelegt:*

**Zuzuordnende Bodenwerte für den Bereich Zweifamilienhaus 27.000,- €**  
**Zuzuordnende Bodenwerte für den Bereich Dreifamilienhaus 37.000,- €**

### 4.3 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

#### ALLGEMEINES

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

#### REINERTRAG, ROHERTRAG - § 31 IMMOWERTV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblichen u. tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

#### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 32 IMMOWERTV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, und das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten (i. S. § 556 (1) BGB).

#### OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ - § 33 IMMOWERTV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, er ist an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

#### BARWERTFAKTOR - § 34 IMMOWERTV

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Er wird nach folgender Formel ermittelt:  $B = \frac{1}{q^n} * \frac{q^n - 1}{q - 1}$

mit n = Restnutzungsdauer

p = Liegenschaftszinssatz (mit  $q = 1 + p$ )

#### RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 IMMOWERTV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

#### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 IMMOWERTV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel o. Bauschäden sowie abweichende Erträge können, durch marktgerechte Zu-/ Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

### ROHERTRAG

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer marktüblich erzielbaren bzw. der tatsächlichen Miete. Sollte ein Unterhaltungsstau vorliegen, sind diese Mieten nicht erzielbar. Dieser Umstand wird durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage zur ImmoWertV berücksichtigt u. jährlich fortgeschrieben. Diese sind pro Quadratmeter Wohnfläche, pauschaliert oder prozentual vom Roh-ertrag ausgewiesen.

### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

aus dem entsprechenden Landesgrundstücksmarktbericht, bzw. Sprengnetter Bd. II, sowie Angaben des örtlichen Gutachterausschusses u. sonstiger regionaler Grundstücksmarktberichte.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

### RESTNUTZUNGSDAUER DREIFAMILIENHAUS

zum Bewertungsstichtag:	05.06.2025
tatsächliches Baujahr:	unbekannt, Ursprung um 1920 ?, ggf. 1950 / 1970 aufgestockt
Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	rd. 75 Jahr(e)
rechnerische, übliche Restnutzdauer:	rd. 5 Jahr(e)

#### ***Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:***

***34 Jahre***

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund der Bauausführung, des Anbaus, der Aufstockung u. nach Beseitigung vorhandener Mängel/Schäden u. des Unterhaltungsstaus sowie den unterstellten Modernisierungen auf 34 Jahre geschätzt.

Durch die modifizierte Restnutzungsdauer liegt hierdurch eine um 29 Jahre verlängerte Nutzungsdauer vor.

Dies entspricht einem fiktiven Baujahr von 1979.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer Dreifamilienhaus (u. fiktives Baujahr):

Das ca. 1950 errichtete Gebäude wurde mit Anbau u. Aufstockung modernisiert. Entsprechend des Baujahres, des tlw. vorhandenen Altbestandes u. des späteren Anbaus u. der Aufstockung wird ein gewogenes mittleres Baujahr von 1970 angesetzt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden zunächst mit Hilfe der Punktrastermethode auf Grundlage der einzelnen Modernisierungselemente gewichtete Modernisierungspunkte vergeben.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (max. 20 Punkte). Diese wurden wie folgt ermittelt:

<b>Modernisierungselemente</b> (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren)	Punkte
<u>Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	-
Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren	-
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	-
Modernisierung der Heizungsanlage	-
Wärmedämmung der Außenwände	-
Modernisierung von Bädern	0,5
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-
<b>Summe</b>	<b>1,0</b>
<u>Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Behebung Unterhaltungsstau, geringe Modernisierung u. Schadensbeseitigung	5,0
<b>Summe</b>	<b>5,0</b>

Ausgehend von 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "nicht modernisiert" zuzuordnen.

#### 4.3.1 WERTERMITTLUNG DREIFAMILIENHAUS

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblichen (Netto-Kalt-)Miete u. unter Berücksichtigung der tatsächlichen Miete (soweit bekannt) durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Gebäude: Dreifamilienhaus	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen (m <sup>2</sup> )	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatl. (€)	jährlich (€)
Erdgeschoss	3 ½ Zimmer, Küche, Bad u. Terrasse	ca. 103	6,00	618,00	7.416,00
Obergeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad	ca. 87	6,00	522,00	6.264,00
Dachgeschoss	2 ½ Zimmer, Küche u. Bad	ca. 55	6,00	330,00	3.960,00
Sonstige Flächen: Garage/Nebengeb.:	nicht vorhanden Garagengebäude	als Zuschlag		60,00	720,00

**marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt) 18.360,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** gem. ImmoWertV 3-Familienhaus Garagengebäude Einzelkosten

- *Verwaltungskosten:* 3 Whg. x 359 € 1.077,00 € 70,50 € rd. 1.147,50 €
- *Instandhaltungskosten:* 14,00 €/m<sup>2</sup> 3.430,00 € 159,00 € rd. 3.589,00 €
- *Mietausfallwagnis, insg.: 2%* vom Rohertrag, rd. 367,20 €

entspricht rd. 27,8 % der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete<sup>1)</sup>, = 5.103,70 €

**jährlicher Reinertrag = 13.256,30 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. ggf. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche 3,00 % von 37.000,- € (Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert) = 1.110,00 €

**Ertrag der baulichen Anlagen = 12.146,30 €**

**Barwertfaktor** (gem. Anlage zur ImmoWertV):  
bei p = 3,00 % objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz  
und n = 34 Jahren Restnutzungsdauer \* 21,132

**Ertragswert der baulichen Anlagen = 256.675,61 €**

**Bodenwert des Grundstücks** (s. Bodenwertermittlung) + 37.000,00 €

**Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen = 293.675,61 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**  
**Baumängel- u. Bauschäden sowie Unterhaltungsstau**  
(s. Sachwertermittlung) - 50.000,00 €

**Sonstige Besonderheiten: Underrent 3-Familienhaus**  
(s. ggf. Sachwertermittlung) - 2.000,00 €

**Ertragswert = 241.675,61 €**

**Die Ertragswertermittlung ergab einen**  
**Ertragswert des Grundstücks von rd. 242.000,- €**

<sup>1)</sup> Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage ImmoWertV, mit entspr. jährlicher Anpassung. Es werden mind. 18 %, max. 30 % berücksichtigt.

#### 4.3.2 WERTBETRACHTUNG ZWEIFAMILIENHAUS

Zweifamilienhaus	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen (m <sup>2</sup> )	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatl. (€)	jährlich (€)
Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad u. Terrasse	ca. 88	7,50	660,00	7.920,00
Dachgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad u. Balkon	ca. 75	7,50	562,50	6.750,00
Sonstige Flächen:	nicht vorhanden				
Garage/Nebengeb.:	nicht vorhanden				

<b>marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt)</b>	<b>14.670,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)</b> (22 % der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete)	– 3.227,40 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.442,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. ggf. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche) 2,75 % von 27.000,00 € (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)	– 742,50 €
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>= 10.700,10 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV) bzw. Formel: $B = \frac{1}{q^n} * \frac{q^n - 1}{q - 1}$ bei p = 2,75 % Liegenschaftszinssatz (mit q = 1+p) und n = 49 Jahren Restnutzungsdauer	* 26,740
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 286.120,67 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücksanteils</b> (s. Bodenwertermittlung)	<b>+ 27.000,00 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>= 313.120,67 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<b>Baumängel- u. Bauschäden sowie Unterhaltungsstau</b> (s. Sachwertermittlung)	– 10.000,00 €
<b>Sonstige Besonderheiten: Underrent, rd.</b> (s. ggf. Sachwertermittlung)	– 30.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 273.120,67 €</b>
<b>Die Ertragswertermittlung ergab einen Ertragswert des Grundstücks von</b>	<b>rd. 273.000,– €</b>

#### 4.4 SACHWERTERMITTLUNG

##### ALLGEMEINES

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und baulichen Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

##### HERSTELLUNGSKOSTEN - § 12 & § 36 IMMOWERTV

Die Normalherstellungskosten *NHK* basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Perioden mit annähernd gleiche Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf verschiedene Index- Basisjahre zurückgerechnet - u.a. 1913, 1995, 2000 / 2005 & 2010 -.

Durch die Gliederung nach zeittypischen Bauweisen ist eine ausreichende Unterscheidung hinsichtlich des Ausbau- und Ausstattungsgrades im Erstellungsjahr möglich. Die Werte unterstellen eine normale Unterhaltung und Erneuerung.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über Jahr(zehnte) hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, s. Anlage 4 ImmoWertV) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und eingerechneten Baunebenkosten. Ältere Indexe haben sich auf den Bruttorauminhalt ohne Baunebenkosten bezogen.

Zusätzlich zu diesen Normalherstellungskosten sind noch besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere Betriebsanlagen und Außenanlagen zu erfassen.

##### ALTERSWERTMINDERUNG - § 38 IMMOWERTV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Alterswertminderung wird gleichmäßige Wertminderung auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

##### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN - § 8 (2) IMMOWERTV

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 od. ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Hierbei sind, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechende, marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

*Der Sachverständige 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 des entsprechenden Sachverständigen notwendig)

*Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Vorplanung i.S.d. Phasen der Architektenplanung nach § 15 HOAI anzusehen sind.*

#### **GESAMTNUTZUNGSDAUER - § 4 (2) IMMOWERTV**

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. Nach der vorherrschenden Meinung ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überwiegend auf 25 bis 80 Jahre mit fallender Tendenz begrenzt. Die Verkürzung ergibt sich aus den in immer kürzer werdenden Abständen vorzunehmenden Modernisierungsmaßnahmen.

#### **RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) IMMOWERTV**

Als Restnutzungsdauer *RND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

#### **WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 5 IMMOWERTV**

Sonstige bisher durch die Wertminderung wegen Alters und Baumängel und Bauschäden noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere eine Abweichung der Art u. Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, Lagemerkmale u. Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks.

#### **OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER SACHWERTFAKTOR - § 39 IMMOWERTV**

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert des Grundstücks“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Diese stellen die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstückmarktes dar.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

## **ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE**

### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und den Baunebenkosten.

### **BAUPREISINDEX**

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

### **BAUNE BENKOSTEN**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten NHK 2010 bereits enthalten.

### **RESTNUTZUNGSDAUER**

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer *RND* entsprechend der Differenz aus üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag zugrunde gelegt.

Sind überdurchschnittliche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden, welche die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern, so wird ein fiktives Baujahr angenommen. Die Restnutzungsdauer gibt dann die noch zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer an.

### **GESAMTNUTZUNGSDAUER**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer *GND* ergibt sich aus der Objektart und ist der Anlage 2 der Immo-WertV entnommen.

### **ALTERSWERTMINDERUNG**

Die Alterswertminderung erfolgt als gleichmäßige Wertminderung (*Lineare Wertminderung*).

### **WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN**

Eventuell vorhandene Bauschäden bzw. Baumängel werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Beseitigungskosten bzw. hierdurch bedingten Wertminderungen quantifiziert. Es wird empfohlen bei gravierenden Bauschäden einen qualifizierten Sachverständigen zu beauftragen.

### **BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

werden pauschal bzw. prozentual durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

### **SACHWERTFAKTOR**

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

#### 4.4.1 ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den in der ImmoWertV in Anlage 4 ausgewiesenen NHK 2010 Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhaus

Gebäudetyp: Typ 4.1, (<= 6 Wohneinheiten), 2 Vollgeschosse

#### Ermittlung Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr (NHK 2010): Gebäudestandard

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7	0,3			
Dach	15,0 %		1			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruk. u. Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	16,1 %	43,6 %	40,3 %	– %	– %

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1)*	660	16,1	106,26
2	725	43,6	316,10
3	825	40,3	332,48
4	985	–	–
5	1.190	–	–
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,2			= 754,84

)\* Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 u. 2 ergänzt.  
(Wohneinheiten)

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	754,84 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010		
• Anzahl der Wohneinheiten	×	1,04
Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige		
• Übergroße u. Grundrisszuschnitte	×	0,95
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>745,78 €/m<sup>2</sup> rd. 746 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (vorgegebene Standardtexte, nur bedingte Übereinstimmung!)

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1 & 2	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980); ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleid nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2 & 3	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen; nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion u. Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2 & 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung; Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2 & 3	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest; 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest; zzgl. Modernisierung
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen, zzgl. Modernisierung

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: 1-2 Familienhaus

Gebäudetyp: Typ 1.21 (Dach ausgebaut), freistehend, kein Keller, 1 Vollgeschoss

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	790	0,0	0,00
2	875	0,0	0,00
3	1.005	100,0	1.005,00
4	1.215	0,0	0,00
5	1.515	0,0	0,00
gewogener Standard = 3,0      standardbezogene NHK 2010 =			1.005,00

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.005,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren NHK 2010

• Zuschlag als 2-Familienhaus × 1,05

Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige gemäß Sprengnetter

• nicht vorhanden × 1,00

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.055,25 €/m<sup>2</sup> rd. 1.055 €/m<sup>2</sup> BGF**

#### 4.4.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

Gebäude:	Garagengebäude Typ: 14.1 Einzel-/Mehrfachgarage 1 Vollgeschoss	Zweifamilienhaus Typ: 1.21 (Dach ausgebaut) 1-2 Familienhaus 1 Vollgeschoss	Dreifamilienhaus Typ: 4.1 Mehrfamilienhaus 2 Vollgeschosse
<b>Berechnungsbasis</b> (Grunddaten) <sup>1)</sup>	(pauschaliert)	freistehend, kein Keller	(<= 6 Wohneinheiten)
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	100 m <sup>3</sup>	685 m <sup>3</sup>	1.190 m <sup>3</sup>
• Brutto-Grundfläche (BGF)	38 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)			408 m <sup>2</sup>

Anmerkung Berechnungsbasis:

Die Berechnung wird auf Grundlage von Kenndaten bezüglich der Geometrie des einzelnen Baukörpers erstellt.

<b>Normalherstellungskosten</b> (2010)		1.055 €/m <sup>2</sup>	746 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex zum Stichtag 05.06.2025 (BPI 2015 = 100) 90,1 (2010) 168,6 (Stichtag)		187,1	187,1
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]		1.973,91 €/m <sup>2</sup>	1.395,77 €/m <sup>2</sup>

Anmerkung Baupreisindex:

Der Baupreisindex wird auf 2010 bezogen. Dieser Index wird auf den Wertermittlungstichtag angepasst.

<b>Herstellungswert</b> (mit BNK) [NHK x BGF]		424.390,65 €	650.428,82 €
--	--	--------------	--------------

Anmerkung Herstellungswert:

Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.

<b>Alterswertminderung</b>		linear	linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND)		80 J./ 49 J.	80 J./ 34 J.
• Alterswertminderungsfaktor		* 0,613	* 0,425
• entspricht einem Abzug von		- 164.239,18 €	- 373.996,57 €

Anmerkung Alterswertminderung:

Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.

<b>Zeitwert</b> (incl. BNK)		260.151,47 €	276.432,25 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) Zugangsstufen, Eingangüberdachung, Flachdächer			5.000,00 €
• besondere Einrichtungen: (als Zuschlag) Heizkamin (Modernisierung erforderlich)			5.000,00 €
• sonstige pausch. Gebäudewerte: Garagengebäude, Terrassenüberdachung	6.000,00 €	3.500,00 €	
<b>Gebäudezeitwert</b> (incl. BNK)	6.000,00 €	263.651,47 €	286.432,25 €

**Sachwert der baulichen Anlagen** = **556.083,72 €**  
**Wert der Außenanlagen pauschal** (ca. 2,7% des Gebäudezeitwertes) + **15.000,00 €**

**Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen** = **571.083,72 €**  
**Bodenwert des Grundstücks** (s. Bodenwertermittlung) + **64.000,00 €**

**vorläufiger Sachwert des Grundstücks** = **635.083,72 €**

<sup>1)</sup> Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes u. wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### 4.4.3 ANPASSUNG AN DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht, weiterhin sind regionale u. der Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) vorhanden.

Für den örtlichen / regionalen Grundstücksmarkt gibt es nur die im LGMB veröffentlichten Marktangepassungsfaktoren für das Sachwertverfahren (Sachwertfaktoren). Die Recherche in den einschlägigen Veröffentlichungen (Mietspiegel, IVD-Preisspiegel, Regionalfaktoren) zeigt, dass sich der örtliche Grundstücksmarkt näherungsweise bundesdurchschnittlich verhält. Es hat sich bestätigt, dass das Marktverhalten im Wesentlichen von folgenden Einflussfaktoren abhängig ist.

- der Objektart
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts
- der Region (Bodenrichtwert als Indiz der Kaufkraft- u. Nachfragesituation)

Zusätzlich wird in dieser Wertermittlung auf regionale und bundesweite Erfahrungswerte zurückgegriffen, die in Sprengnetter Bd. III, 3.03 ff veröffentlicht sind.

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Ertragswert.

Danach liegen die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. gleichem Bodenwertniveau ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Auf Grund der Lage u. der Art des Bewertungsobjektes und den sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von mind. 15 % bis 20% des vorläufigen Sachwertes als notwendig erachtet.

<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>635.083,72 €</b>
<b>objektspezifischer Sachwertfaktor</b>		<b>* 0,85</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>539.821,16 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (siehe wertbeeinflussende Umstände)		
<b>Baumängel- u. Bauschäden sowie Unterhaltungsstau</b> (s. weitere Angaben)	-	<b>50.000,00 €</b>
(Zweifamilienhaus: s. Abschlag beim Ertragswert )	-	<b>10.000,00 €</b>
<b>Sonstige Besonderheiten: Underrent 3-Familienhaus</b>	-	<b>2.000,00 €</b>
<b>Sonstige Besonderheiten: Underrent 2-Familienhaus</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>447.821,16 €</b>
<b>Die Sachwertermittlung ergab einen</b>		
<b>Sachwert des Grundstücks von</b>	<b>rd.</b>	<b>448.000,- €</b>

#### 4.4.4 BERÜCKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die vorhandenen Baumängel- u. Bauschäden sowie Unterhaltungsstau werden grob abgeschätzt. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 50.000 € zzgl. 10.000,00 € als notwendig erachtet.

Für die wirtschaftlichen Einschränkungen (Underrent) wird hierbei ein pauschaler Abschlag berücksichtigt.

## 5. VERKEHRSWERT

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

In dem besonderen Fall als 2-Familienhaus mit Dachwohnung und einem zusätzlichen 2-Familienhaus wird der Sachwert in der Wertfestsetzung zusätzlich berücksichtigt. Diese Immobilienart wird auch zur teilweisen oder überwiegenden Eigennutzung erworben.

Die ermittelten Werte betragen:

			Gewicht
• Der Ertragswert	rd.	242.000,- €	0,7
		+ 273.000,- €	
• Der Sachwert	rd.	448.000,- €	1,0
		-----	
Gewogenes Mittel	rd.	475.600,- €	
<b>Gewogenes Mittel (gerundet):</b>	rd.	<b>475.000,- €</b>	

### Der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 67808 Ruppertsecken, Bergstr. 8 u. Burgwald 9

Gemarkung: Ruppertsecken, Flurstück-Nr.: 141/9, 141/8, 141/6

Grundbuch: Ruppertsecken, Blattnummer: 572

wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 mit

**475.000,- €**

**in Worten: Vierhundertfünfundsiebzigtausend Euro ermittelt.**

Die einzelnen Grundstückswerte werden Grundstücks- u. Gebäudeanteilen wie folgt festgelegt:

Flurstück-Nr.:	141/9	233.000,- €	i. W. Zweihundertdreiunddreißigtausend Euro
	141/8	240.400,- €	i. W. Zweihundertvierzigtausendvierhundert Euro
	141/6	1.600,- €	i. W. Eintausendsechshundert Euro

Kaiserslautern, 14. August 2025

**Immobilien Gutachter**

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

ö.b.u.v. Sachverständiger

Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)

**Sachverständigenbüro  
Martin Schrick**



Der von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist o. seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

*Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist ggf. durch Anonymisierung einzuhalten.*

## **ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)",  
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 394).

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) (ersetzt ImmoWertV v. 19.5.2010)

### **ImmoWertA (2023)**

ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA, Stand vom 20. September 2023

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. Nr. 176).

### **BNatSchG**

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege -, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I  
S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

### **BBodSchG**

Bundesbodenschutzgesetz, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502),  
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

### **BImSchG**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

### **ErbbauRG**

Erbbaurechtsgesetz, zuvor Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919  
(RGBl.1919, 72, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

### **PfandBG - Pfandbriefgesetz -**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373) (zuvor *tlw. geregelt im HBG* ),  
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 411).

### **BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung -**

12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), geä. durch Artikel 5 vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025, Nr. 109).

**Mietrecht:** Seit dem 1.9.2001 in die §§ 535 – 561 BGB integriert (zuvor: *MHG vom 18.12.1974*)

### **WEG - Wohnungseigentumsgesetz -**

Gesetz über das Wohnungseigentum u. das Dauerwohnrecht, geändert 10. Okt. 2024 (BGBl. I S. 34).

### **WoFlV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

### **WertR 2006 / SW-RL / VW-RL / EW-RL**

Wertermittlungsrichtlinien 2006, Sachwertrichtlinie 2012,  
Vergleichswertrichtlinie 2014, Ertragswertrichtlinie 2015,  
gegenstandslos geworden gemäß (BAnz AT 31.12.2021 B 11)

**NHK 95 / NHK 2000 / NHK 2005 / NHK 2010** - Normalherstellungskosten, vergl. Sachwertrichtlinie -  
Erlass des BMBau vom 1.8.1997 - RS I 3 - 63 05 04 - 4 & 1.12.2001 - BS 12 - 63 05 04 -30/1

## **ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG**

### **KLEIBER - SIMON - WEYERS:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage 1998 & 4. Auflage 2002 & 6. Auflage 2010; unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017 & 10. Auflage 2023

### **SPRENGNETTER:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen, Sinzig (Loseblattsammlung), ab Mai 1997

### **GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft u. Wertermittlung, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, ab 2000

### **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz:**

10. Grundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2025, sowie entsprechende vorherige Marktberichte

### **KRÖLL, HAUSMANN:**

Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 4. Auflage, 2011

### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

### **KLEIBER:**

WertR 76/96; WertV88 - WaldR91 - LandR76 - II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

### **BKI KOSTENPLANUNG 2011:**

Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner  
BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011

### **BAUKOSTEN 2010/2011:**

Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung, Sanierung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel  
Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung Hubert-Wingen, 20. Auflage 2010

### **MITTAG:**

Ermittlung von zeitgem. Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, Dez. 1996

### **REINHOLD:**

Wertermittlungsrichtl. 91/96; Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige, Neuwied 1997

### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; 28. Auflage

### **BERNHARD BISCHOFF:**

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; 2010 Olzog Verlag GmbH, München, 2. Auflage 2010.  
Synopsis Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Musteranweisung ImmoWertA 2023, Nov. 2023

### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. Wiesbaden, 5. Auflage 1995.

### **POHNERT, EHRENBURG:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,  
8. Auflage, Wiesbaden, 2015

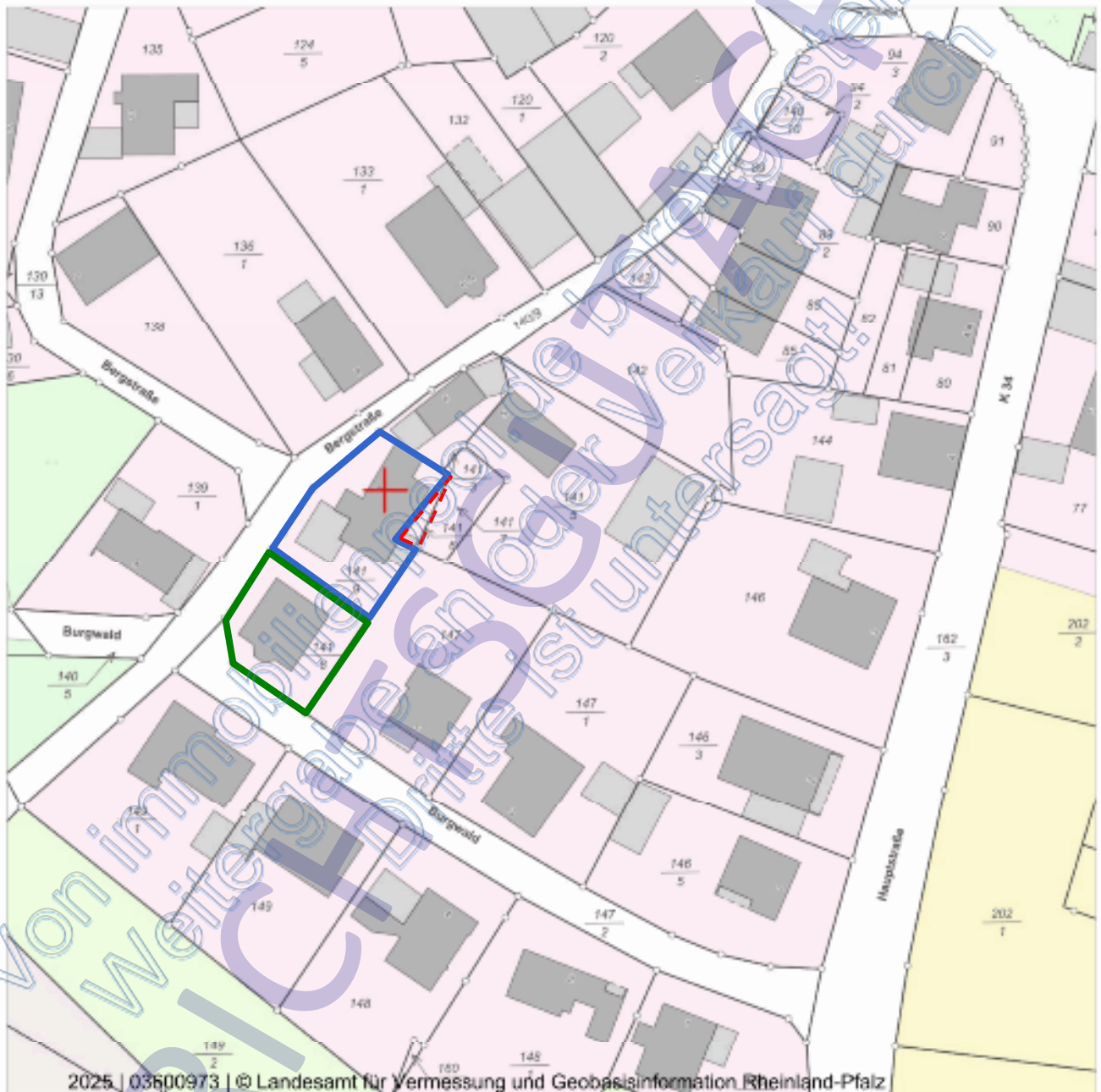
### **WOLFGANG CRIMMANN:**

Der Beleihungswert, Sep. 2016, 4. Auflage Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp, Band 55)

**ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : ≈ 1.000**  
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

### Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

67808 Ruppertsecken, Bergstr. 8



2025 | 03500973 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

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



0

100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

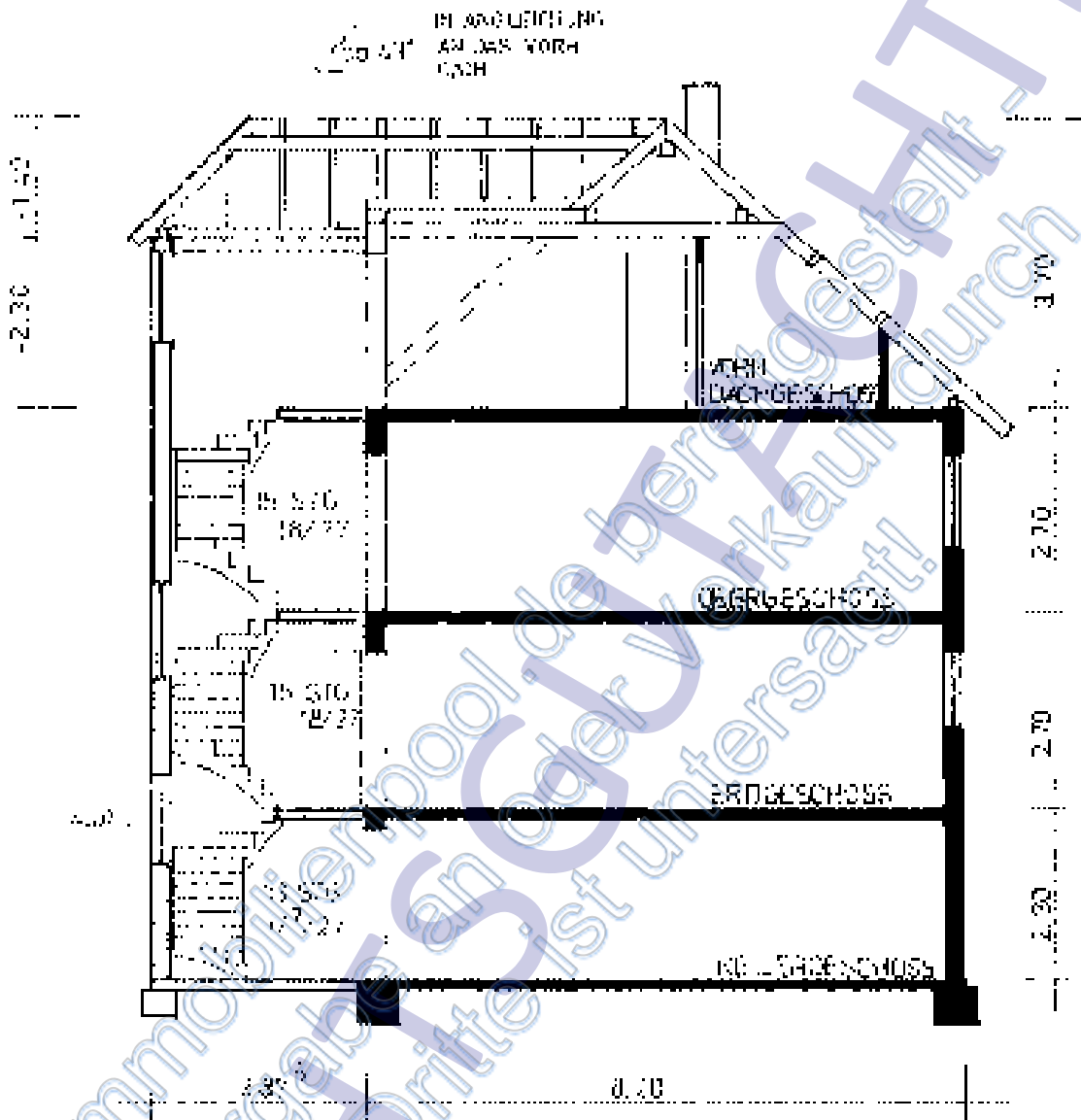
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

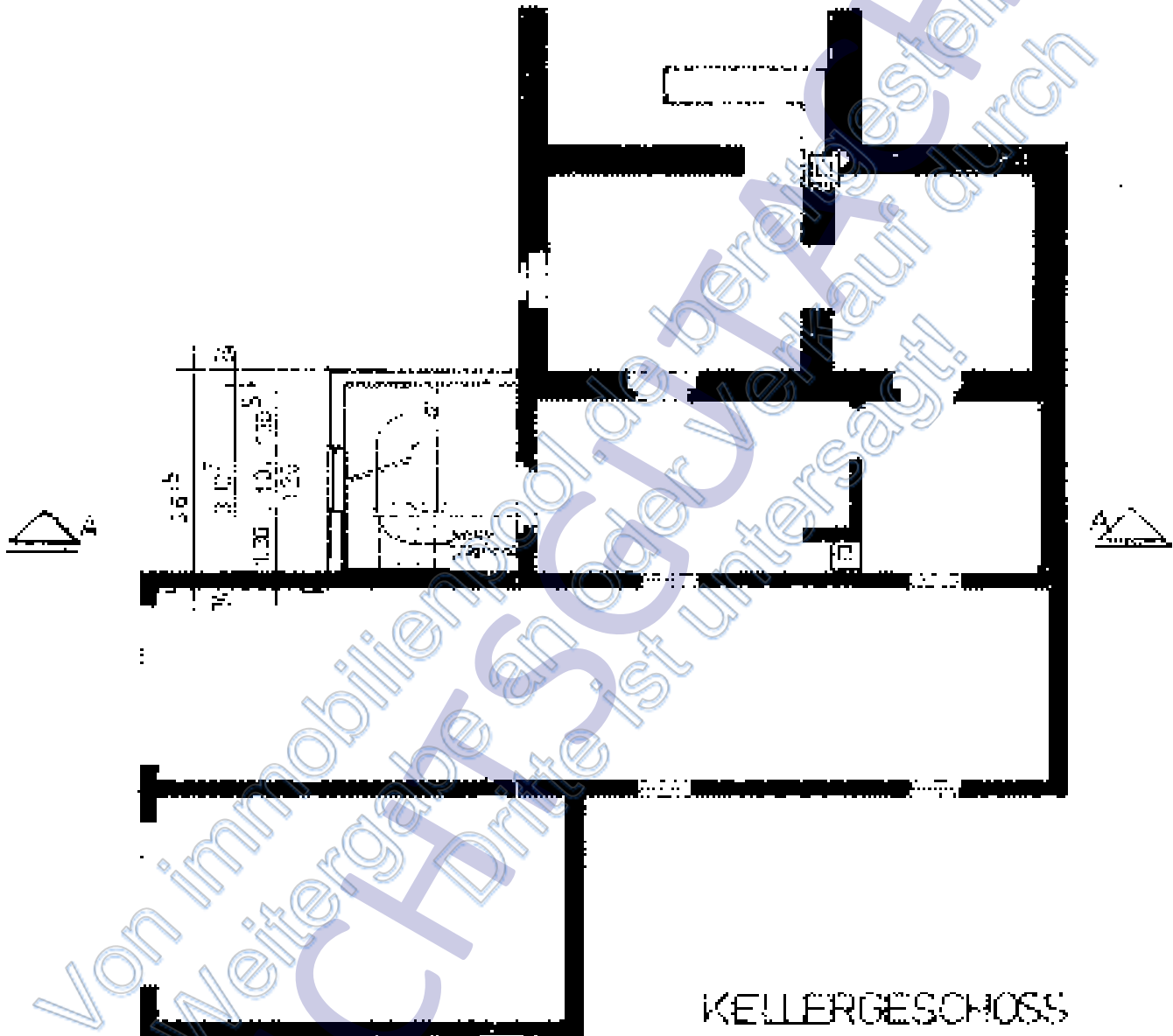
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: August 2025

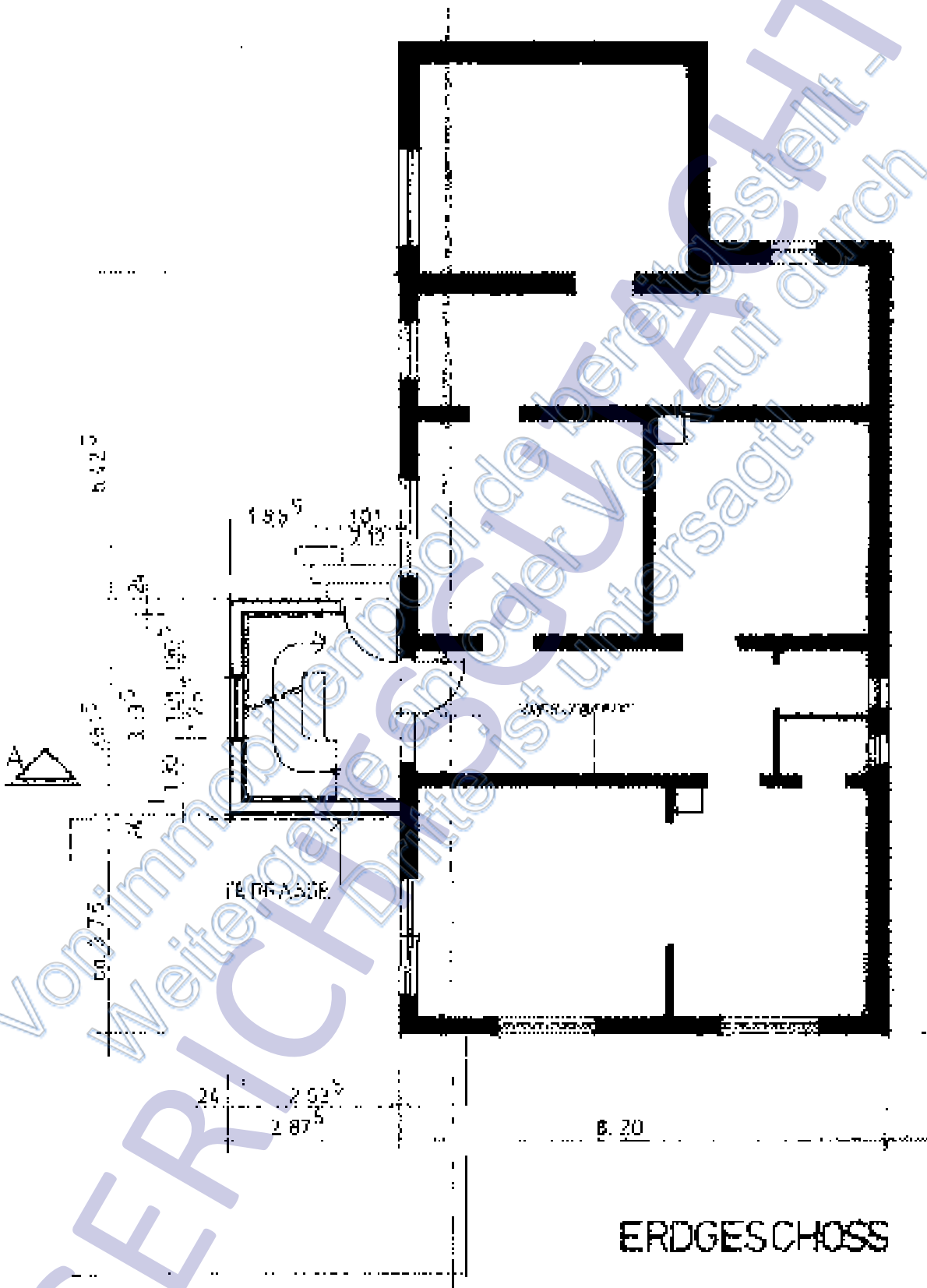
**ANLAGE 6: BODENRICHTWERTKARTE**  
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

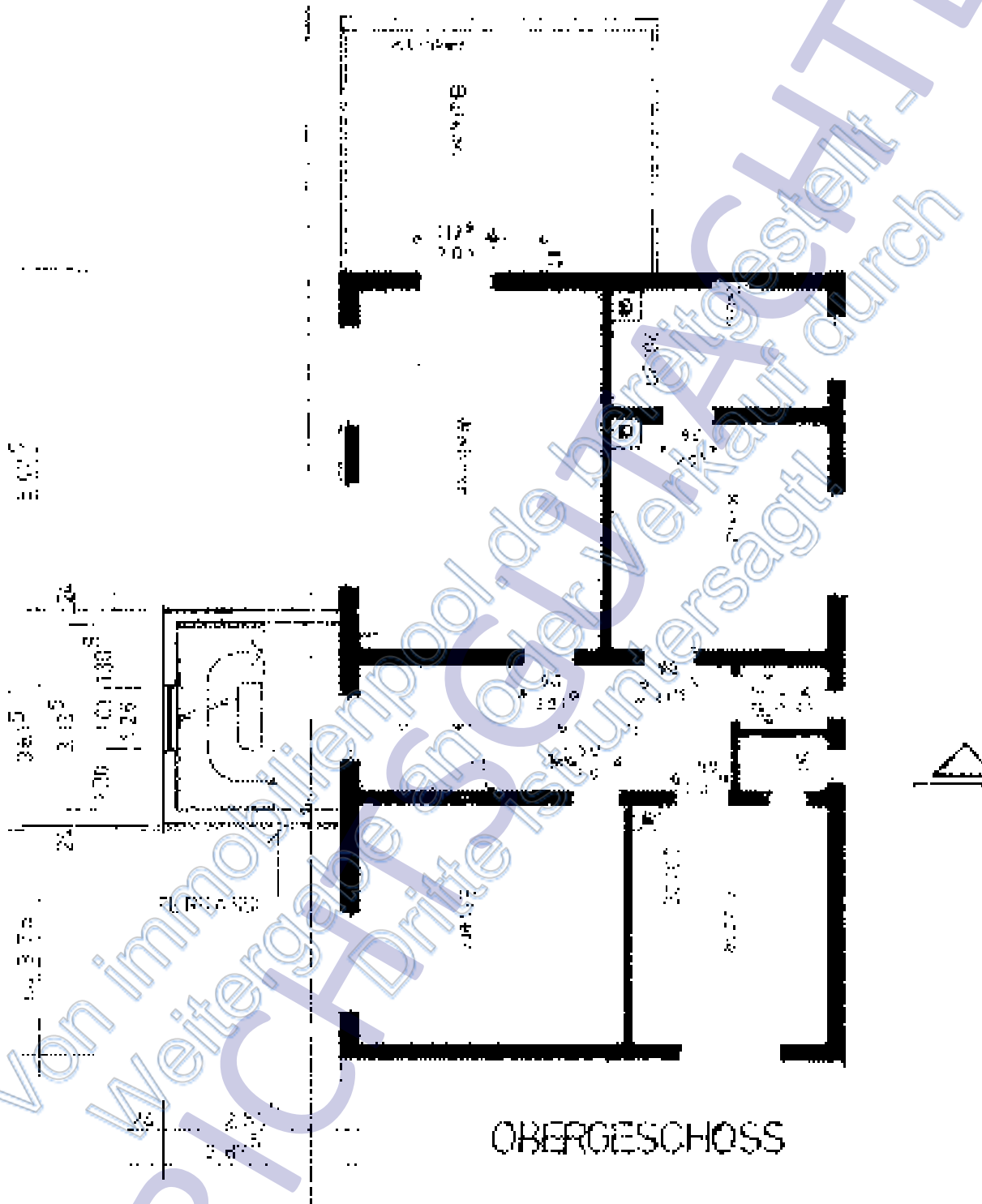
**ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN**

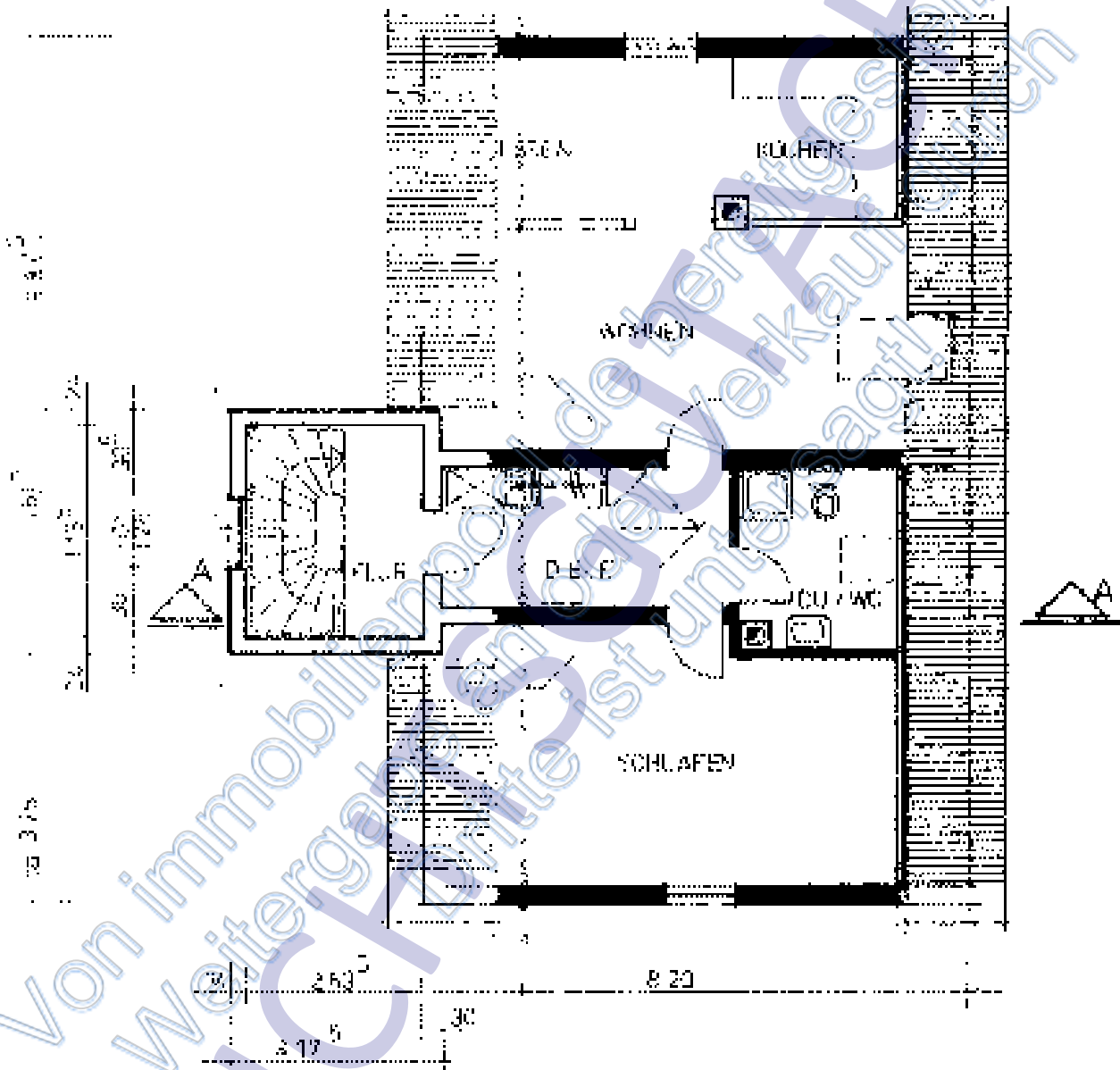


SCHNITT A - A

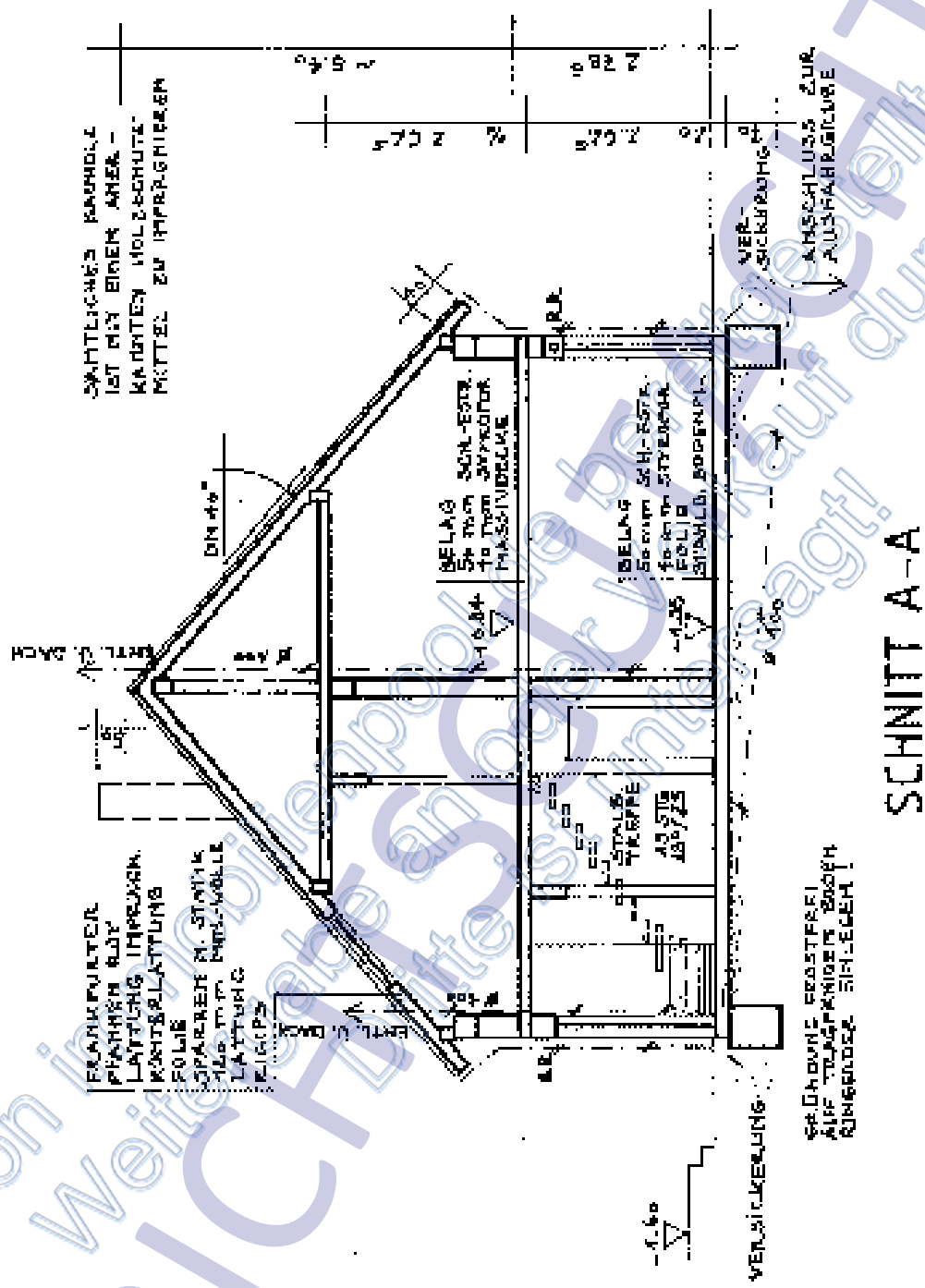






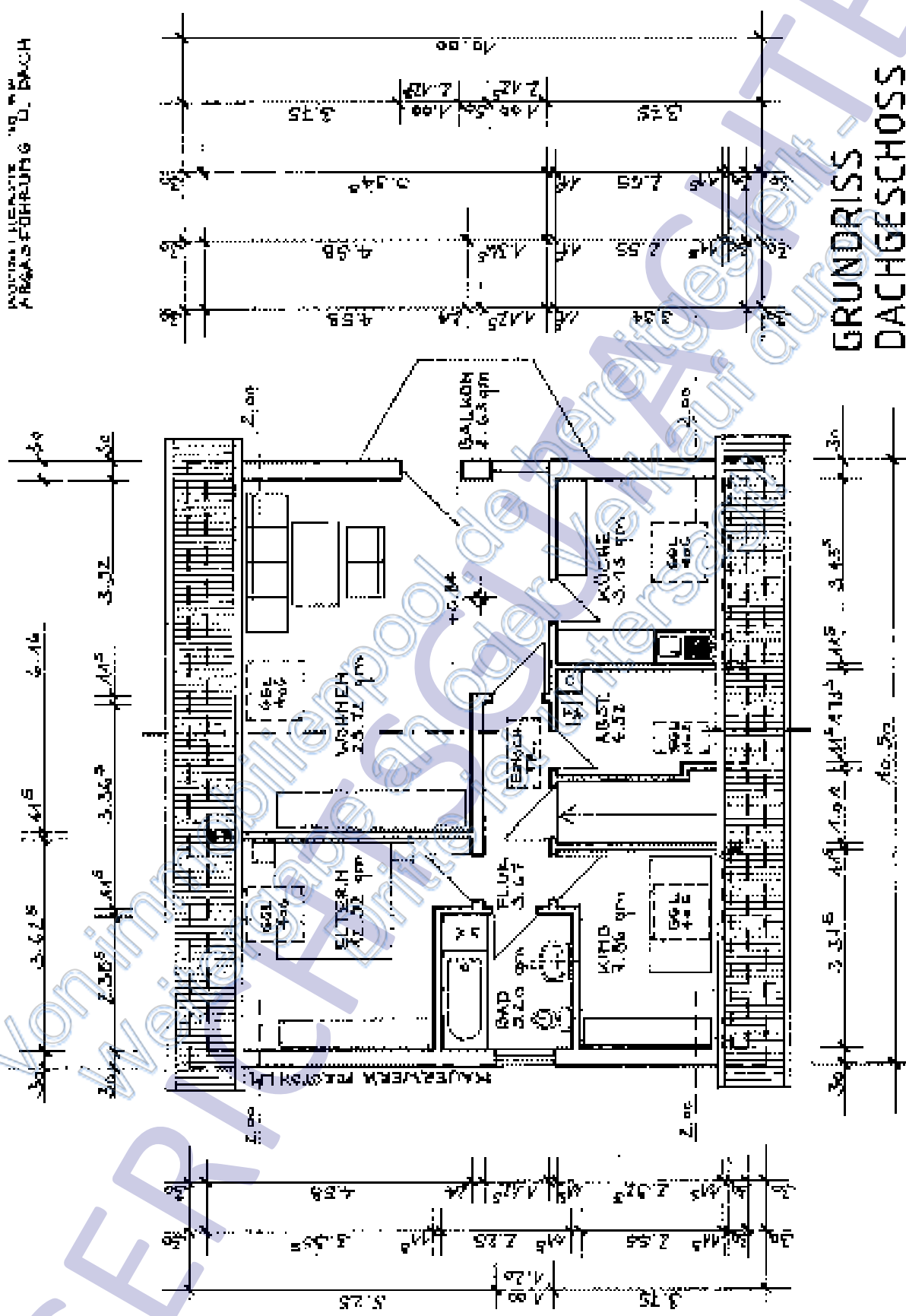


## DACHGESCHOSS



SCHNITT BURGWALD 9 M 1 : 100





GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS

GRUNDRISS OBERGESCHOSS BURGWALD 9 M 1 : 100