

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!**



GUTACHTEN



Az.: 2 K 25/24

1 x CD

Amtsgericht Rockenhausen	
Eing.: 20. Nov. 2024	
Anl. 10	€ Geb. St.

DATUM: 15. NOVEMBER 2024

Az.: ZV-24-1057

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

Schrick@Wertgutachten.de
www.Wertgutachten.de

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 a ZVG (i.S.d. § 194 BauGB)

für das mit einem

**Wohngebäude & Stall-/Scheunengebäuden bebaute Grundstück
in 67822 Waldgrehweiler, Inselstr. 1**



für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

**Zum Wertermittlungstichtag 11.09.2024 wurde der
Verkehrswert des Grundstücks mit**

106.000,- €

in Worten: Hundertsechstausend Euro ermittelt.

Der Wertabzug durch das Brunnenbenutzungsrecht ist zusätzlich mit 1.000 € zu berücksichtigen.

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

Grundbuch: Waldgrehweiler
Blatt: 1149
Flurstück-Nr.: 28
Gemarkung: Waldgrehweiler
Größe: 1.120 m²
Eigentümer(in): (s. sep. Aufstellung für das Gericht)



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 49 Seiten mit 32 Seiten Gutachtenermittlung
zuzüglich der 8 Anlagen mit 17 Anlagenseiten.

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

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

DECKBLATT	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
1. VORBEMERKUNG	3
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
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
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
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUBENANLAGEN	9
3.1 Wohngebäude	9
3.2 Weitere Gebäude / Nebengebäude	13
3.3 Flächen- und Massenangaben	13
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	16
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2 Bodenwertermittlung	18
4.2.1 Bodenrichtwert	18
4.2.2 Bodenwert	19
4.3 Ertragswertermittlung	20
4.3.1 Wertermittlung	23
4.3.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge	24
4.4 Sachwertermittlung	25
4.4.1 Ermittlung der Herstellungskosten	28
4.4.2 Ermittlung der Gebäudewerte	30
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	31
4.4.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	31
5. VERKEHRSWERT	32

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

ANLAGENSEITE

Anlage 1:	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
Anlage 2:	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	34
Anlage 3:	Ausschnitt aus der topografischen Karte	35
Anlage 4:	Ausschnitt aus dem Straßenverzeichnis	36
Anlage 5:	Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : ≈ 1.000	37
Anlage 6:	Bodenrichtwertkarte	38
Anlage 7:	Bauzeichnungen / Sonstige Anlagen	39
Anlage 8:	Fotos	40

1. VORBEMERKUNG

1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:	Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - 67806 Rockenhausen, Kreuznacherstr. 37
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 28.06.2024 (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 19.07.2024 beantragt, Az.: 2 K 25/24.
Zwangsversteigerungssache:	Antragsteller(in) / Gläubiger(in) •/• (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	11.09.2024 (zugleich Ortstermin)
Wertermittlungsgrundlagen:	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, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses, Grundbucheinsicht; Auskünfte sonstiger Behörden.
Ortsbesichtigung:	
Tag:	11.09.2024
Teilnehmer (s. sep. Aufstellung):	Der Schuldner u. weitere Personen; 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. Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass es vor rd. 10 Jahren hier zu einer größeren Überschwemmung des Ortes gekommen ist.
Hierdurch ggf. nicht fachgerecht behobene Feuchteschäden und Unterspülungen können nicht ausgeschlossen werden.
4. Insbesondere das große Stall-/Scheunengebäude weist rückwärtig zur höher gelegenen Kehrstraße eine starke Feuchtigkeit auf, die Scheunenrückwand als Sandsteinmauer ist nicht als statische Stützwand ausgeführt und weist im Sockelbereich starke Schädigungen auf.

Es wird die Standfestigkeit hilfsweise unterstellt, es wird jedoch dringend empfohlen die Tragfähigkeit durch Sachverständige bzw. die Baubehörde überprüfen zu lassen !

5. Der Energieausweis lag nicht vor. Diese Immobilie weist erhebliche energetische Mängel auf.
6. Der Anbau des Wohngebäudes, in dem sich der Heizraum befindet, ist nicht eingemessen.
7. Es liegt ein Bauantrag zum Ausbau des großen Stall-/Scheunengebäudes vor, dieser wurde jedoch nicht ausgeführt. Lediglich im vorderen Bereich wurde ein Raum zum Ausbau vorbereitet. Auf Grund des schlechten Erhaltungszustandes des Gebäudes ist ein Ausbau nicht wirtschaftlich.
8. Die Grunddienstbarkeit (Brunnenbenutzungsrecht), für den jeweiligen Eigentümer von Flurst.-Nr. 26, Nachbar Inselstraße 3 ist nur gering wertbeeinflussend. Es wird eine zusätzliche Wertminderung in Höhe von 1.000 € als angemessen erachtet.
9. Der Nachbar der Unterdorfstr. 1, Flurst.-Nr. 27, sowie Inselstr. 3, Flurst.-Nr. 26 nutzt offenbar den vorderen Zufahrtsbereich um zu seinem Innenhof zu gelangen. Diesbezüglich ist kein Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eingetragen, es wurde daher keine zusätzliche Recherche durchgeführt.

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 Einfamilienhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstück. Es ist hierbei eine Wohneinheit mit 6 Zimmer, Küche, 2 Bäder u. Dachterrasse im Erd- u. Obergeschoss vorhanden.

Das Wohngebäude ist vermietet. (s. ggf. sep. Aufstellung für das Gericht)

1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen,
Betriebsgegenstände, usw.:

In dem Gebäude befindet sich eine Küche in guter bis durchschnittlicher Qualität.
Die Küche ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Entsprechend dem Alter und der Ausstattung kann der Zeitwert hierfür mit rd. 3.000 € angesetzt werden.

Anmerkung:

Unberücksichtigt bleiben vorhandenes Inventar, sowie Zubehör, Gerümpel u. Unrat.

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 km² 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 Waldgrehweiler liegt zwischen den Städten Kaiserslautern u. Bad Kreuznach. Verkehrstechnisch liegt Waldgrehweiler an der Landesstraße L 379 u. der Landstraße L 385. Der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt an der A 63 in knapp 25 km Entfernung.

Demografische Situation; Quelle:

-  Bevölkerungsentwicklung:
-  Arbeitsplatzzentralität:
-  Arbeitslosenanteil:
-  Zentralitätskennziffer:
-  Ausländeranteil:
-  Kaufkraftkennziffer:

"Die Bertelsmann Stiftung", www.wegweiser-kommune.de

gering rückläufig

< 0,5 (stark wohngeprägt)

5,7 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand August 2024)

70,3 (Donnersbergkreis) (lt. MB-Research, Stand 2023)

rd. 10 - 15 % (Donnersbergkreis) (Bezugsjahr 2022)

95,6 (Donnersbergkreis) (lt. MB-Research, Stand 2023)

Ort und Einwohnerzahl:

Die Ortsgemeinde Waldgrehweiler hat ca. 230 Einwohner. Im Jahre um 700 wurde die Gemeinde erstmals urkundlich erwähnt.

Einrichtungen u. Infrastruktur:

geringe Infrastruktur u. Dienstleistung vorhanden

Verbandsgemeinde:

Die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land hat ca. 17.500 Einwohner.

Landkreis / Stadt:

Donnersbergkreis, Verwaltungssitz in Kirchheimbolanden

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt nahe dem Ortskern. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in direkter Nachbarschaft. Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich nicht mehr in der Gemeinde. Stellplätze auf dem Grundstück sind ausreichend vorhanden.

Wohn- und Geschäftslage:

Unterdurchschnittliche, gering nachgefragte 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
	28	1.120 m ²	ca. 23 m x 35 m zuzügl. ca. 15 m x 18 m	Gebäude- u. Freifläche
Bemerkungen/Form:	Polygonale Grundstücksform			

2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute Erschließungsstraße mit überwiegend Anliegerverkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn gepflastert, Straße u. Gehweg im Mischsystem
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei, wiederkehrende Beiträge; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Niveaugleich zur Straße, eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefonanschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Gebäudes; Grenzbebauung der Nebengebäude; Nachbargebäude als Grenzbebauung
Einfriedung:	Einfriedung durch Grenzbebauung, Mauer u. Hoftor
Baugrund, Grundwasser:	(soweit augenscheinlich ersichtlich) Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen <u>Anmerkung:</u> Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasser-einflüsse vorhanden sind.

2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

(WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch von Waldgrehweiler, Blatt 1149, Stand vom 28.06.2024 hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II: (auszugsweise, gekürzt, ohne pers. Eintragungen)
lfd. Nr.	Grunddienstbarkeit (Brunnenbenutzungsrecht), für den jeweiligen Eigentümer von Flurst.-Nr. 26.

lfd. Nr. Zwangsversteigerung angeordnet
(Amtsgericht Rockenhausen - 2 K 25/24 -)

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 Waldgrehweiler, Flurstück Nr. 28 wurde nicht eingesehen.
Weitere Recherchen hierzu ergaben, dass auch auf Grund der Nutzung Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Waldgrehweiler, Flurstück Nr. 28 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 folgende wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.
Das Grundstück liegt gering über dem Niveau zum Moschelbach.
Hierbei sind Freihalteflächen und die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen

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 Einfamilienhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden 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 WOHNGEBÄUDE

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 Einfamilienhaus
- zu Wohnzwecken genutzt
- das Gebäude ist nicht unterkellert
- das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
- Wohngebäude schließt 1-seitig an eigene Scheune an
- keine Garage vorhanden
- rechteckige Gebäudeform
- insgesamt eine abgeschlossene Einheit
- Hauszugang vom Hofbereich
- Außenabmaße: ca. 10,5 m x 11 m (lt. Flurkarte)

Besonderheiten/Ergänzungen:

Es liegen folgende Besonderheiten vor:
Überschwemmung vor rd. 10 Jahren

Baujahr:

unbekannt, um 1892 (lt. Auskunft Eigentümer)

Modernisierungen/ Erweiterungen:

Folgende Erweiterungen wurden durchgeführt:
um 2020: 2 Räume u. Bad im EG saniert (1x Rohbau)
- notwendige Unterhaltungsmaßnahmen sind erbracht
- teilmodernisiert

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbau, tlw. mit Fachwerk

Gründung:

Fundamente aus Bruchstein (Annahme auf Grund des Baujahres)

Außenwände:

Kellergeschoss: Keller nicht vorhanden
Erd-

Dachgeschoss: Mauerwerk aus Sandstein;
tlw. Holzfachwerk vorhanden

Innenwände:

Kellergeschoss: Keller nicht vorhanden
Erd-

Dachgeschoss: Massivwände, ausgemauertes Holzfachwerk

Geschossdecken:

Kellergeschoss: Grundbau: unbekannt
Erd-

Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Treppenhaus:

Kellertreppe: nicht vorhanden
Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz,
Tritt- u. Setzstufen aus Holz,
Geländer/Handlauf aus Holz

Treppe zum

Dach(spitzboden): s. Geschosstreppe (einfache Holzstiege)

Außentreppe(n): nicht vorhanden

Fußböden:	Konstruktionsart: Holzdielenboden/Estrichbelag Kellergeschoss: nicht vorhanden Erdgeschoss: Fliesenbelag Obergeschoss: PVC- Belag/Holzdielenboden Bäder: Fliesen/PVC-Belag Küchenbereich: Fliesenbelag Treppenträume: Terrazzo/Werkstein
Fenster:	überw. isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. alte 1-fach verglaste Holzfenster Fensterbänke: innen Werzalit oder ähnlich außen: Sandsteingewände Rollläden: aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt - isolierverglast - Innentüren: lackierte u. furnierte Holztüren im Erdgeschoss mit Stahlzargen Ter./Balkontür: Material entsprechend den Fenstern ausgeführt
Innenansicht:	
Wandflächen:	überw. verputzt u. gestrichen, sowie Rauputz, tlw. Sichtmauerwerk Bad: Fliesen ca. 1,60 hoch, Nassbereich raumhoch 2. Bad: Fliesen ca. 1,50 m hoch Küchenbereich: Holz-/PCV-Belag an Objektwand Flure: überw. Rauputz Treppenhaus: wie vorbenannt
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt/tapeziert u. gestrichen, tlw. sichtbare Holzbalken
Außenansicht:	Fassade: Putzfassade, glatt verputzt Farbe: hell, beige (s. Anlagebilder), Sandsteingewände Fenster: Farbe: weiß Sockel: glatt verputzt u. gestrichen Balkon(e): nicht vorhanden Terrasse(n): auf Flachdach des Anbaus Beton mit Bitumenschweißbahn, kein Fertigbelag Dachgeschoss: Satteldach mit Dachziegel Eindeckung: Farbe: ziegelrot
Dachausführung:	
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, nicht wärmegeklämt
Dacheindeckung:	Dacheindeckung aus Dachziegel, auf Unterkonstruktion
Dachaufbauten:	nicht vorhanden

Technische Ausstattung/ Installationen:

Anmerkung:

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

Elektroinstallation:

Leicht unterdurchschnittliche Ausstattung

- Telefonanschluss
- nur einfache Funkklingel

Sanitäre Installation:

Hauptbad:

bodengleiche Duschecke,
Waschbecken, WC,
in Sanitärfarbe Manhattan (grau)

Ausstattung: Standardausstattung und Qualität.

weitere Bäder: im Obergeschoss vorhanden
Badewanne, WC, Waschbecken,
einfache Standardausstattung u. Qualität,
kein sep. Gäste-WC vorh.

Küchenausstattung:

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

Heizung:¹⁾

einfache Zentralheizung,
Plattenheizkörper mit Thermostatventil,
Brenner: alter, einfacher Pellet-Heizkessel
Baujahr: erneuerungsbedürftig

Warmwasserversorgung:

dezentral, Einzelversorgung der Gebrauchsstellen,
mit elektr. Durchlauferhitzer / Boiler

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen: nicht vorhanden

Besondere Bauteile: Flachdachterrasse (nicht fertig gestellt)

Zustand:

Grundrissgestaltung:

Individuell, zweckmäßig,
für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.

Belichtung und Besonnung:

gut bis befriedigend, Bäder mit Tageslicht;
Das Objekt ist nach Süden, Osten u. Westen 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 Sockelbereich ist feucht. Die aufsteigende Feuchtigkeit ist tlw. innen ersichtlich.
- An der Fassade sind Risse vorhanden, der Putz fällt tlw. schon großflächig ab. Insbesondere der Giebel mit dem verputzten Fachwerk ist schon geschädigt.
- Ein Raum im Erdgeschoss befindet sich noch im Rohbauzustand, hier sind 1-fach verglaste Fenster vorhanden.
- Der Treppenaufgang ist im Obergeschoss abgetrennt, die Rigipswände sind noch nicht gespachtelt u. verputzt.

¹⁾ 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.

- Die Heizung ist augenscheinlich defekt u. technisch überaltert. Die Leitungen zu den Heizkörpern sind auf Putz verlegt.
- Das Bad im Obergeschoss ist stark sanierungsbedürftig. Die Wandverkleidungen sind schadhaft.
- Im Dachgeschoss wurde tlw. Schädlingsbefall sowie ein älterer Brandschaden mit angebrannten Holzsparren vorgefunden.
- Die Außenwand des rückwärtigen Anbaus mit dem Heizungsraum ist stark feucht.
- Die Ausführungen entsprechen tlw. nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik u. Baukunst. Allg. sichtbare Ausführungsmängel u. Eigenleistungen sind vorhanden. Weitere Mängel u. Schäden können daher nicht ausgeschlossen werden.

Mängel an den sonst genannten Gebäuden/baul. Anlagen:

Scheunen-/ Stallgebäude, Scheunengebäude:

Die Gebäude befinden sich in einem schlechten, überalterten Unterhaltungszustand. Die Dacheindeckungen sind tlw. asbesthaltig.

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:

tlw. eingeschränkte Raumhöhen,

tlw. sind geringe Höhenversätze vorhanden

erheblicher Instandhaltungsstau vorhanden.

Anmerkung:

Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rayminhaltes 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 einer Stufe

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis zum öffentl. Netz, Kanalanschluss; Zugangsbereich u. Zufahrt betoniert, befestigte Flächen mit Kopfsteinpflaster, rückwärtig: Sträucher u. Bodendecker, Stützmauer

Terrasse(n)/Freisitz: Beton mit Bitumenschweißbahn, kein Fertigbelag
Einfriedung durch Grenzbebauung, Mauer u. Hoftor.
Allgemein ausreichender, vernachlässigter Zustand.

3.2 WEITERE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE

Art der Gebäude:

Vorhandene Nebengebäude:

Scheunen-/ Stallgebäude:

Südöstlich des Wohngebäudes ist ein größeres Stall-/ Scheunengebäude mit Sandsteinmauerwerk u. Altputz erbaut. Der Boden überwiegend betoniert u. tlw. als Naturboden belassen. Das Satteldach ist als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, der Stallbereich mit einer Welleterniteindeckung ausgebildet. Der Stallbereich ist mit einer preußischen Kappendecke ausgeführt.

Das Tor ist als einfaches Holzschiebetor ausgeführt.

Scheunengebäude:

Nordwestlich des Wohngebäudes ist eine einfache Massivscheune mit Satteldach mit Ziegeleindeckung angebaut. Der Boden ist nicht befestigt. Rückwärtig ist ein ebenerdiger Gewölbekeller vorhanden, dieser ist nur über das Wohngebäude zu erreichen.

Sonstige Gebäude/baul. Anlagen:

Massivschuppen:

Vor dem Wohngebäude u. bis zur Scheune hin sind einfache Massivanbauten vorhanden. Diese liegen in einem schlechten, abbruchreifen Erhaltungszustand vor.

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:

keine Pläne vorhanden !

Berechnung der Bruttorauminhalte:

Die Rauminhalte werden auf Grundlage der Unterlagen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987 Einfamilienhaus	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt (m)	Grundfläche (m ²)	Höhe ¹⁾ /Faktor (m)	Rauminhalt (m ³)
Grundbau/Bodenplatte	10,50*11,50	120,75	0,15	18,11
Erdgeschoss	10,50*11,50 + 3,50*6,50	143,50	2,75	394,63
Obergeschoss	10,50*11,50	120,75	1 * 2,60	313,95
Kniestock / Dachhaut	10,50*11,50	120,75	0,25	30,19
Satteldach	10,50*11,50	120,75	rd. 7,00/2	422,63
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:		(gerundet auf volle 10 m ³)		rd. 1.180 m³

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

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt	Grundfläche	Höhe/Faktor	Rauminhalt
Stall-/ Scheunengebäude	(m)	(m ²)	(m)	(m ³)
Grundbau/Bodenplatte	8,00*10,50	84,00		
Traufhöhe	8,00*10,50	84,00	5,50	462,00
Satteldach	8,00*10,50	84,00	7,00/2	294,00
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: (gerundet auf volle 5 m ³)		250,00	rd.	755 m ³

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt	Grundfläche	Höhe/Faktor	Rauminhalt
Scheunenanbau	(m ²)	(m ²)	(m)	(m ³)
Grundbau/Bodenplatte	(8,50+9,50)/2*10,00 + 9,50*18,00	261,00		
Traufhöhe	(8,50+9,50)/2*10,00 + 9,50*18,00	261,00	7,00	1.827,00
Satteldach	(8,50+9,50)/2*10,00 + 9,50*18,00	261,00	5,00/2	652,50
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: (gerundet auf volle 5 m ³)			rd.	2.480 m ³

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

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt	Grundfläche	Anzahl	Geschossfläche
Wohngebäude	(m)	(m ²)	Geschosse	(m ²)
Kellergeschoss	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	10,50*11,50 + 3,50*6,50	143,50	1	143,50
Obergeschoss	10,50*11,50	120,75	1	120,75
Dachgeschoss	10,50*11,50	120,75	1	120,75
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt: (gerundet auf volle 1 m ²)			rd.	385 m ²

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt	Grundfläche	Anzahl	Geschossfläche
Stall-/ Scheunengebäude	(m)	(m ²)	Geschosse	(m ²)
Grundbau/Bodenplatte	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	8,00*10,50	84,00	1	84,00
Satteldach	8,00*10,50 ohne sep. BGF-Ansatz	84,00		
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:			rd.	84 m ²

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Flurkarte, Höhen grob geschätzt	Grundfläche	Anzahl	Geschossfläche
Scheunenanbau	(m ²)	(m ²)	Geschosse	(m ²)
Kellergeschoss	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	(8,50+9,50)/2*10,00 + 9,50*18,00	261,00	1	261,00
Satteldach	(8,50+9,50)/2*10,00 + 9,50*18,00	261,00		
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt: (gerundet auf volle 1 m ²)				rd. 261 m²

Bruttorauminhalt (BRI):	Einfamilienhaus:	ca. 1.180 m ³
	Scheunen-/ Stallgebäude:	ca. 755 m ³
	Scheunengebäude:	ca. 2.480 m ³
	Massivschuppen:	ca. — m ³
Bebaute Fläche (BF):	Einfamilienhaus:	ca. 144 m ²
	Scheunen-/ Stallgebäude:	ca. 84 m ²
	Scheunengebäude:	ca. 261 m ²
	Massivschuppen:	ca. 95 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	Einfamilienhaus:	ca. 385 m ²
	Scheunen-/ Stallgebäude:	ca. 84 m ²
	Scheunengebäude:	ca. 261 m ²
	Massivschuppen:	ca. 95 m ²

Wohn- u. Nutzflächen:

Wohngebäude	Fläche lt. Plan, tlw. grob geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Erd- u. Obergeschoss: mit 6 Zimmer, Küche, 2 Bäder u. Dachterrasse	(m ²)	(m ²)		(m ²)
<i>Erdgeschoss</i>	<i>Die Wohnfläche wird grob über die Geschossfläche geschätzt. Der Korrekturfaktor für die Nutz-/Wohnfläche wird hierbei baujahrstypisch angenommen.</i>			
3 Zimmer, Bad u. Flur	10,50*11,50	120,75	0,72	86,94
<i>Obergeschoss</i>				
3 Zimmer, Küche, Bad u. Flur	10,50*11,50	120,75	0,72	86,94
Dachterrasse	Berücksichtigt mit 10 m ²	10,00	1/4	2,50
Wohnfläche¹⁾ gesamt:	(gerundet auf volle m ²)		rd.	176,00

Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt ca. 176 m²

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

Berechnung der baulichen Nutzung, wertrelevante GFZ (WGFZ): ¹⁾

Bebautes Grundstück	Bebaute Fläche		nutzbare Geschossfläche	Voll-geschosse	Geschossfläche
	(m ²)				(m ²)
Einfamilienhaus	144			2	288
Scheunen-/Stallgebäude	84			1	84
Scheunengebäude	261			1	261
Massivschuppen	95			1	95
Anbau					- 23
Flächen insgesamt:	584				705

Grundflächenzahl: *Verhältnisszahl von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche*

$$\text{GRZ} = 584 \text{ m}^2 / 1.120 \text{ m}^2 = 0,52$$

Geschossflächenzahl: *Verhältnisszahl von der Geschossfläche zur Grundstücksfläche*

$$\text{GFZ} = 705 \text{ m}^2 / 1.120 \text{ m}^2 = 0,63$$

3.4 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem 1-seitig angebauten Wohngebäude bebaute Grundstück in Waldgrehweiler. Ausgeführt ist ein Einfamilienhaus sowie folgende Gebäude: Scheunen-/Stallgebäude, Scheunengebäude u. div. Schuppen. Bei der Bauausführung handelt es sich um einen Massivbau, tlw. mit Fachwerk.

Für eine derartige Nutzung sind die Gebäude in einem schlechten, tlw. sanierungsbedürftigen entsprechenden Zustand. Es sind noch erhebliche Investitionen zu tätigen.

Das Wohngebäude ist vermietet. (s. ggf. sep. Aufstellung für das Gericht)

Es ist nur eine wirtschaftlich abgeschlossene Einheit 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 einfacher bis mittlerer Standard.

Es bestehen erhebliche Baumängel/Bauschäden sowie ein erheblicher Unterhaltungstau.

Wirtschaftliche Wertminderung(en) sind tlw. eingeschränkte Raumhöhen, weiterhin sind tlw. sind geringe Höhenversätze vorhanden.

Zustand der Außenanlage: Allgemein ausreichender, vernachlässigter Zustand.

¹⁾ 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 des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (Beurteilung des marktüblich u. tatsächlichen erzielbaren Ertrags) herangezogen.

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 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 Vergleichswertverfahren 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: 35 €/m²

Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert: Zone: 1000

Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet: B / MD

baureifes Land / Dorfgebiet

Maß der Nutzung: II

Anzahl der Vollgeschosse

Richtwertgröße des Grundstücks: 600 m²

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		35,- €/m ²
• Zeitanpassung, konjunktureller Zu-/Abschlag	(rd. 2%)	+ 1,- €/m ²
• Grundstücksgröße	(rd. -7%)	- 2,- €/m ²
• Hanglage, Zuschnitt, Straße	(rd. -5%)	- 2,- €/m ²
objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert		= rd. 32,- €/m²

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

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr.	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück	Anteil	Bodenwert
Flurst.-Nr. 28	1.120 m ² x	32,- €/m ² =	35.840,- €	rd.	35.800,- €
<i>insgesamt:</i>		<i>(gerundet auf volle Tausend)</i>		<i>rd.</i>	<i>36.000,- €</i>

Die Bodenwertermittlung ergab einen

Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag von rd. 36.000,- €

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 Wertermittlungstichtag 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.

BARWERTEFAKTOR - § 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 WOHNGEBAUDE

zum Bewertungsstichtag:	11.09.2024
tatsächliches Baujahr:	unbekannt, um 1892 (lt. Auskunft Eigentümer)
Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	rd. 132 Jahr(e)
rechnerische, übliche Restnutzungsdauer:	rd. ≤ 0 Jahr(e)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

31-Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund der Bauausführung, der Erhaltung u. des Anbaus, nach Beseitigung vorhandener Mängel/Schäden u. des Unterhaltungsstaus sowie den unterstellten Modernisierungen auf 31 Jahre geschätzt.

Durch die modifizierte Restnutzungsdauer liegt hierdurch eine um 31 Jahre verlängerte Nutzungsdauer vor.

Dies entspricht einem fiktiven Baujahr von 1975.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer Wohngebäude (u. fiktives Baujahr):

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1892 errichtete Gebäude wurde in Teilbereichen modernisiert. Entsprechend des Baujahres, des vorhandenen Altbestandes u. des späteren Anbaus wird ein mittleres Baujahr von 1955 angesetzt.

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

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (max. 20 Punkte). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungselemente (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren)

Punkte

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	-
Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren	1,5
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	-
Wärmedämmung der Außenwände	-
Modernisierung von Bädern	1
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-
Summe	4,0

Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen

Behebung Unterhaltungsstau, geringe Modernisierung u. Schadensbeseitigung	3,0
Summe	3,0

Ausgehend von 7 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

4.3.1 WERTERMITTLUNG

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: Wohngebäude & Scheunen-/ Stallgebäude	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen (m ²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m ²)	monatl. (€)	jährlich (€)
Erd- u. Obergeschoss	mit 6 Zimmer, Küche, 2 Bäder u. Dachterrasse	ca. 176	5,00	880,00	10.560,00
Nebengebäude:	Stall-/Scheunengebäude	p a u s c h a l		80,00	960,00

marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt) **11.520,00 €**

Bewirtschaftungskosten	gem. ImmoWertV	Einfamilienhaus	Scheunen-/ Stallgebäude	Einzelkosten
• Verwaltungskosten:	1 Whg. x 357 €	357,00 €	90,00 €	rd. 447,00 €
• Instandhaltungskosten:	14,00 €/m ²	2.464,00 €	206,00 €	rd. 2.670,00 €
• Mietausfallwagnis, insg.: 2%			Rohertrag,	rd. 230,40 €

entspricht rd. **29,1 %** der jährlichen [Netto-Kalt-)Miete¹⁾,
maximal jedoch 26 %, rd. 2.995,20 €, somit zusätzl. Berücksichtigung von

jährlicher Reinertrag **= 8.524,80 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. ggf. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche
3,00 % von 36.000,- € (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)

Ertrag der baulichen Anlagen **= 7.444,80 €**

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV):
bei **p = 3,00 %** objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
und **n = 31** Jahren Restnutzungsdauer

*** 20,000**

Ertragswert der baulichen Anlagen **= 148.896,00 €**

Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung) **+ 36.000,00 €**

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen **= 184.896,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel/-schäden u. Sanierung / Modernisierung
(s. Sachwertermittlung) **- 75.000,00 €**

Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen
(s. ggf. Sachwertermittlung) **- 15.000,00 €**

Ertragswert **= 94.896,00 €**

Die Ertragswertermittlung ergab einen

Ertragswert des Grundstücks von **rd. 95.000,- €**

¹⁾ Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage ImmoWertV, mit entspr. jährlicher Anpassung. Es werden mind. 18 %, max. 26 % berücksichtigt.

4.3.2 DARSTELLUNG MEHRPERIODISCHER ERTRÄGE

Im Folgenden wird zum besseren Verständnis die Entwicklung des Cashflows (Geldflusses), hier als Darstellung mehrperiodischer Erträge über die ersten 10 Jahre, gemäß § 30 ImmoWertV gezeigt.

Es sind keine unterschiedlichen periodischen Erträge vorhanden bzw. zu erwarten. Die Reinerträge werden daher mit den gleichen Beträgen berücksichtigt. Die Herleitung des jährlichen Reinertrages ist auf der vorherigen Seite ausgewiesen. Gegebenenfalls vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind am Ende der Berechnung als sep. Besonderheiten berücksichtigt.

Jahr / Zeitraum	Reinertrag	Diskontierungsfaktor	Barwerte der Reinerträge
1. Jahr	8.524,80 €	0,97087379	8.276,50 €
2. Jahr	8.524,80 €	0,94259591	8.035,44 €
3. Jahr	8.524,80 €	0,91514166	7.801,40 €
4. Jahr	8.524,80 €	0,88848705	7.574,17 €
5. Jahr	8.524,80 €	0,86260878	7.353,57 €
6. Jahr	8.524,80 €	0,83748426	7.139,39 €
7. Jahr	8.524,80 €	0,81309151	6.931,44 €
8. Jahr	8.524,80 €	0,78940923	6.729,56 €
9. Jahr	8.524,80 €	0,76641673	6.533,55 €
10. Jahr	8.524,80 €	0,74409391	6.343,25 €
Summe der Barwerte 1. - 10. Jahr			rd. 72.718,27 €

Restwertermittlung:

11. - 31. Jahr	8.524,80 €			
Barwertfaktor	x	15,415	[3,00%; 21 Jahre]	
=	131.409,79 €	0,74409391		+ 97.781,22 €
Bodenwert	36.000,00 €	0,39998715	(diskont. über 31 Jahre)	+ 14.399,54 €
Baumängel / -schäden u. Sanierung / Modernisierung				- 75.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen				- 15.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks				rd. 95.000,- €

Anmerkung:

Durch die Beschränkung der Genauigkeiten des Barwertfaktors auf drei Stellen bzw. der Diskontierungsfaktoren (Abzinsungsfaktoren) auf acht Stellen sind Rundungsfehler vorhanden.

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 „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und den Baunebenkosten.

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

BAUNEBEINKOSTEN

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: Fehler!

Wohngebäude Anteil unterkellert rd. 50%; Anteil ohne Keller rd. 50%

Nutzungsgruppe: 1-Familienhaus

Gebäudetyp: Typ 1.32, freistehend, nicht unterkellert, 2 Vollgeschosse (kein Dachausbau)

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1				
Dach	15,0 %		1			
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
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 %		0,5		0,5	
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %			1		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	38,5 %	28,5 %	10,0 %	– %

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620	23,0	142,60
2	690	38,5	265,65
3	790	28,5	225,15
4	955	10,0	95,50
5	1.190	–	–
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 728,90
gewogener Standard = 2,3			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 728,90 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010

• Ø Wohnungsgröße $\times 0,95$

Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige

• Anbau Heizraum $\times 0,99$

• Scheunenanbau $\times 0,99$

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 678,68 €/m² **rd. 679 €/m² BGF**

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

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln, einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995); zzgl. Modernisierung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3, 4	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995); Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderen Einbruchschutz; zzgl. Modernisierung
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen; zzgl. Modernisierung
Deckenkonstruktion u. Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung; zzgl. Modernisierung
Fußböden	
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; zzgl. Modernisierung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 & 4	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest; 1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität; zzgl. Modernisierung
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel; zzgl. Modernisierung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; zzgl. Modernisierung

4.4.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

Gebäude:	Scheunengebäude Typ: --- 1 Vollgeschoss	Scheunen-/ Stallgebäude Typ: --- 1 Vollgeschoss (pauschaliert)	Einfamilienhaus Typ: 1.32 (kein Dachausbau) 1-Familienhaus 2 Vollgeschosse freistehend, nicht unterkellert
Berechnungsbasis (Grunddaten) ¹⁾			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.480 m ³	755 m ³	1.180 m ³
• Brutto-Grundfläche (BGF)	261 m ²	84 m ²	385 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)			176 m ²

Anmerkung Berechnungsbasis:

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

Normalherstellungskosten (2010)		679 €/m ²
Baupreisindex zum Stichtag 11.09.2024 (BPI 2015=100) 90,1 (2010) 166,4 (Stichtag)		184,7
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]		1.254,11 €/m ²

Anmerkung Baupreisindex:

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

Herstellungswert (mit BNK) [NHK x BGF]		482.832,35 €
--	--	--------------

Anmerkung Herstellungswert:

Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.

Alterswertminderung		linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND)		80 J./ 31 J.
• Alterswertminderungsfaktor		* 0,388
• entspricht einem Abzug von		- 295.493,40 €

Anmerkung Alterswertminderung:

Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.

Zeitwert (incl. BNK)		187.338,95 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) Flachdachterrasse (nicht fertig gestellt)		1.000,00 €
• besondere Einrichtungen: (als Zuschlag) nicht vorhanden		
• sonstige pausch. Gebäudewerte: Nebengebäude u. Schuppen	5.000,00 €	10.000,00 €
Gebäudezeitwert (incl. BNK)	5.000,00 €	189.338,95 €

Sachwert der baulichen Anlagen

= 204.338,95 €

Wert der Außenanlagen pauschal (ca. 2,4% des Gebäudezeitwertes)

+ 5.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen

= 209.338,95 €

Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung)

+ 36.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

= 245.338,95 €

¹⁾ 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 Marktanpassungsfaktoren 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 Sachwert.

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 mieterrechtliche 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. 20 % des vorläufigen Sachwertes als notwendig erachtet.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	245.338,95 €
objektspezifischer Sachwertfaktor		* 0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	196.271,16 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe wertbeeinflussende Umstände)		
Baumängel /-schäden u. Sanierung / Modernisierung (s. weitere Angaben)	-	75.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen (s. ggf. weitere Angaben)	-	15.000,00 €
Sachwert	=	106.271,16 €

Die Sachwertermittlung ergab einen

Sachwert des Grundstücks von rd. **106.000,- €**

4.4.4 BERÜCKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die vorhandenen Baumängel /-schäden u. Sanierung / Modernisierung werden grob abgeschätzt. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 75.000 € als notwendig erachtet. Der geschätzte Aufwand entspricht hiermit rd. 16% des Herstellungswertes bzw. rd. 430 €/m² Wohnfläche.

Für die wirtschaftlichen Einschränkungen (tlw. eingeschränkte Raumhöhen vorh., tlw. sind geringe Höhenversätze vorhanden, energetisch: schlecht (baujahrgemäße Ausführung)) wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 15.000 € als angemessen erachtet.

5. VERKEHRSWERT

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

Die ermittelten Werte betragen:

- | | | |
|-------------------|-----|-------------|
| • Der Ertragswert | rd. | 95.000,- € |
| • Der Sachwert | rd. | 106.000,- € |

Der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude u. landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaute Grundstück in 67822 Waldrehweiler, Inselstr. 1

Gemarkung: Waldrehweiler

Flurstück-Nr.: 28

Grundbuch: Waldrehweiler, Blattnummer: 1149

wurde zum Wertermittlungstichtag 11.09.2024 mit

106.000,- €

in Worten: Hundertsechstausend Euro ermittelt.

Der Wertabzug durch das Brunnenbenutzungsrecht ist zusätzlich mit 1.000 € zu berücksichtigen.

Kaiserslautern, 15. November 2024

Immobilien Gutachter

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

ö.b.u.v. Sachverständiger

**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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist o. seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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 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 Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

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 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202).

Erbbaurechtsgesetz

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 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 411).

Mietrecht: Seit dem 1.9.2001 in die §§ 549 – 561 BGB integriert (zuvor: MHG vom 18.12.1974)

WEG - Wohnungseigentumsgesetz -

Gesetz über das Wohnungseigentum u. das Dauerwohnrecht, geändert 22. Dez. 2023 (BGBl. I S. 411).

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

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 zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung
Dezember 1996

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 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.

Das ist neu bei der Immobilienbewertung: ImmoWertV 2021, mgo Fachverlage, Kulmbach, Juli 2021

Synopse 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 3: AUSSCHNITT AUS DER TOPOGRAFISCHEN KARTE
ZUR GROßRÄUMIGEN LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

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

ANLAGE 4: AUSSCHNITT AUS DEM STRAßENVERZEICHNIS
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

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

ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : $\approx$ 1.000
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

67822 Waldgrehweiler, Inselstr. 1

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

Auszug von Teilmhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

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

QUELLE: LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ

[HTTP://WWW.VERMKV.RLP.DE](http://www.vermkv.rlp.de)

ANLAGE 6: BODENRICHTWERTKARTE
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

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



ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN

**Keine Unterlagen
vorhanden !**

**Bauunterlagen zum Ausbau des
alten Scheunen-/Stallgebäudes liegen vor.**

Dieses Bauvorhaben wurde nicht ausgeführt !

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

ANLAGE 8: FOTOS

BILD 01

ANSICHT SÜDWEST

- STRAßENANSICHT, WOHNGEBÄUDE MIT SCHEUNENANBAU -



BILD 02

ANSICHT SÜDOST

- GEBÄUDEZUGANG, ALTE MASSIVSCHUPPEN -



BILD 03

ANSICHT SÜD

- WOHNGEBÄUDE U. LANDWIRTSCHAFTLICHE ANBAUTEN -



BILD 04

ANSICHT OST

- RÜCKWÄRTIGE ANSICHT, VON DER HÖHERGELEGENEN KEHRSTRASSE HER GESEHEN -



BILD 05

ANSICHT NORD

- WOHN- U. STALL-/SCHEUNENGEBÄUDE MIT ZUFAHRT VON DER KEHRSTRASSE -



BILD 06

ANSICHT WEST

- STALL-/SCHEUNENGEBÄUDE (WAR ZUM AUSBAU VORGESEHEN) -



BILD 07

INNENANSICHT ERDGESCHOSS STALL-/SCHEUNENGEBÄUDE
- STALLBEREICH -



BILD 08

INNENANSICHT ERDGESCHOSS STALL-/SCHEUNENGEBÄUDE
- ERHEBLICHE FEUCHTESCHÄDEN, STARK EINGESCHRÄNKTE STANDFESTIGKEIT DER STÜTZWÄND -



BILD 09

INNENANSICHT ERDGESCHOSS STALL-/SCHEUNENGEBÄUDE
- ANGEFANGENE VORBEREITUNG DES AUSBAUS -



BILD 10

INNENANSICHT ERDGESCHOSS STALL-/SCHEUNENGEBÄUDE
- SCHEUNENBEREICH -



BILD 11

INNENANSICHT ERDGESCHOSS NEBENGEBAUDE
- SCHUPPEN / STALL -



BILD 12

INNENANSICHT ERDGESCHOSS SCHEUNE
- BEREICH DER ANGEBAUTEN SCHEUNE AN DAS WOHNHAUS -



BILD 13
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- ZIMMER -



BILD 14
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- BAD -

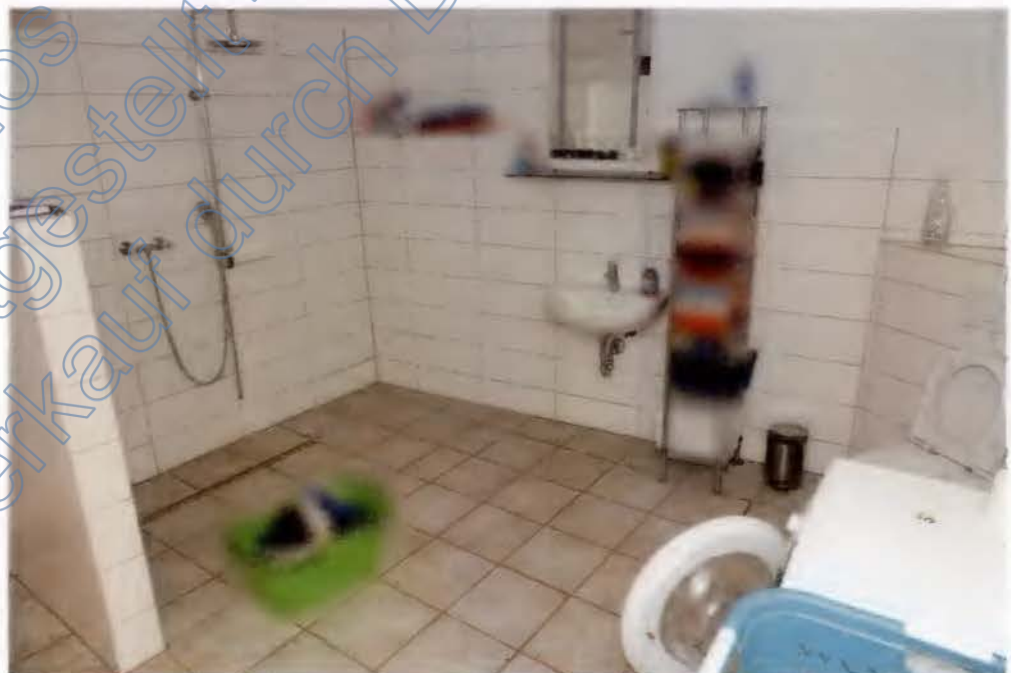


BILD 15

INNENANSICHT ERDGESCHOSS

- RÜCKWÄRTIGER ANBAU ALS HEIZUNGSRaum -



BILD 16

INNENANSICHT ERDGESCHOSS

- TREPPEN ZUM OBERGESCHOSS -



BILD 17

INNENANSICHT OBERGESCHOSS

- KÜCHE (INVENTAR NICHT BEWERTET) -



BILD 18

INNENANSICHT OBERGESCHOSS

- BAD -



BILD 19

INNENANSICHT OBERGESCHOSS
- FLURBEREICH -



BILD 20

INNENANSICHT DACHGESCHOSS
- NICHT AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS -

