

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!**



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH WESTPFALZ

GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT
(MARKTWERT) NACH
§ 194 BAUGESETZBUCH

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Bereich Westpfalz



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH WESTPFALZ

Aktenzeichen: GU 30 217 / 2024

Gemeinsame Briefannahme
Amts- und Landgericht
Staatsanwaltschaft Kaiserslautern

Eing.: 26. Mai 2025

Anlagen:
(1)

Bahnhofstraße 59

66869 Kusel

Telefon 06331 5011-1150

Telefax 06331 5011-2200

www.vermka-westpfalz.rlp.de

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
in der jeweils geltenden Fassung

Grundbuch:	Weilerbach
Blatt:	427
lfd. Nr.:	4
Gemarkung:	Weilerbach
Flur:	0
Flurstück:	709/7
Fläche:	249m ²
Eigentümer:	siehe Nr. 1.2



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 09.01.2025 in der Besetzung

- Frau Julia Horbach-Münch, Obervermessungsrätin als Vorsitzende und Gutachterin
- Frau Sylvia Bauer, Architektin als Gutachterin
- Herr Stefan Korn, Immobilienmakler als Gutachter

den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Einfamilienhaus und Garage bebauten
Grundstücks in Weilerbach, Von-Redwitz Straße 27, Flur 0, Flurstück 709/7, zum Stichtag
09.01.2025 ermittelt mit

162.000,-- €.

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 5 Anlagen mit 16 Seiten. Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für jeden Eigentümer, eine für das Amtsgericht sowie eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Garage.....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.4	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung.....	17

4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.5.3	Ertragswertberechnung	34
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	35
4.6	Verkehrswert	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	41
6	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: Von-Redwitz-Straße 27
67685 Weilerbach

Grundbuchangaben: Grundbuch von Weilerbach, Blatt 427, lfd. Nr. 4

Katasterangaben: Gemarkung Weilerbach, Flurstück 709/7, zu bewertende Fläche 249 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Kaiserslautern vom 02.02.2024 soll durch schriftliches Gutachten Beweis erhoben werden

Wertermittlungstichtag: 09.01.2025 (Tag der Gutachterausschusssitzung)

Qualitätstichtag: 09.01.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

bautechnische Aufnahme: Zum Ortstermin am 28.10.2024 wurden die Eigentümer durch Schreiben vom 09.10.2024 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.: Das Objekt konnte uneingeschränkt in Augenschein genommen werden. Zum Ortstermin am 28.10.2024 wurden die Eigentümer, Frau [] und Herr [] durch Schreiben vom 09.10.2024 fristgerecht eingeladen. Eine Bestätigung des Ortstermins seitens Frau [] blieb unbeantwortet. Herr [] meldete sich telefonisch und bestätigte den Termin und erlaubte das Betreten des Wertermittlungsobjekt.

vom Gutachterausschuss:

siehe Titelblatt

von der Geschäftsstelle:

Patrick Lackas als Protokollführer

Auftraggeber/ Eigentümerseite:

keine Anwesenden

Zum Ortstermin des Gutachterausschusses am 09.01.2025 wurden die Eigentümer Frau [] und Herr [] durch Schreiben vom 18.12.2024 fristgerecht eingeladen. Eine Bestätigung des Ortstermins des Gutachterausschusses blieb unbeantwortet. Eine Innenbesichtigung an diesem Tag konnte leider nicht vorgenommen werden.

Eigentümer:

Herr Carsten []

[]
[]

Frau []

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

folgende Unterlagen und Informationen wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beschafft oder vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus der Geobasisinformation – Liegenschaftskarte und -beschreibung (vgl. Anlage 2)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (vgl. Anlage 3)
- Fotos der Ortsbesichtigung (vgl. Anlage 4)
- Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) (vgl. Anlage 5)
- Berechnung der Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) (vgl. Anlage 5)
- Auszug aus den Bauakten
- Auszug aus dem Grundbuch
- Auskünfte zum Stand der Bauleitplanung und zur Beitrags- und Abgabensituation von der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach

Gutachtenerstellung:

durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen des Rauminhalts und der (Wohn- und) Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Gutachterausschuss auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Gutachterausschuss i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrunds und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) gehören nicht zu wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks oder Gebäudes (§ 94 BGB) und werden nicht bewertet.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage von durch die Auftraggeberin vorgelegten oder durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beschafften Unterlagen sowie die örtliche Besichtigung durch den Gutachterausschuss durchgeführt. Das Gutachten ist auf der Grundlage der marktgängigen normierten Wertermittlungsverfahren erstellt.

Der Zustand der baulichen Anlagen zum Tag der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss wird dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.

Auf diese Vorgaben stellt das Gutachten ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz (ca. 4,17 Mio. Einwohner)
Kreis:	Landkreis Kaiserslautern (ca. 108.540 Einwohner) ¹
Verbandsgemeinde:	Weilerbach (ca. 14.888 Einwohner)
Ort und Einwohnerzahl:	Weilerbach (ca. 4.893 Einwohner)
überörtliche Anbindung und Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Stadt:</u> Kaiserslautern (ca. 13 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 91 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6, Anschlussstelle Einsiedlerhof (ca. 5 km) A 62, Anschlussstelle Hütschenhausen (ca. 13 km) <u>Bahnhof:</u> Kaiserslautern-Einsiedlerhof, Regionalbahnhaltepunkt (ca. 7 km) Kaiserslautern, Hauptbahnhof, Anschluss an das Intercitynetz gegeben (ca. 15 km) <u>Flughafen:</u> Regionalflugplatz Saarbrücken – Ensheim (SCN) (ca. 58 km) Regionalflugplatz Frankfurt – Hahn, Lautzenhausen (HHN) (ca. 95 km) Internationaler Flughafen Frankfurt Airport (FRA) (ca. 115 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene Bauweise
Topografie:	ebenes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u>
-------------------	----------------------

¹ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz – Bevölkerungsstand am 31.12.2023

ca. 20 m;

mittlere Tiefe:

ca. 13 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 249,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

ausgebaute Wohnstraße mit mäßigem Verkehr (überwiegend Anliegerverkehr)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen und Gehweg aus Betonverbundpflaster, Parken im Straßenbereich eingeschränkt möglich

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom über Erdkabel, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung
Anschluss an das öffentliche Abwassersystem (Kanalanschluss)

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Für diese Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Altlasten:

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise oder Informationen zu Altlasten oder sonstigen Bodenbelastungen vor. Ohne weitere Prüfung geht der Gutachterausschuss von normalem Untergrund aus, der unbelastet von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen ist.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegt ein aktueller Grundbuchauszug vor
hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Weilerbach, Blatt 427 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

Dem Gutachterausschuss liegt ein Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung vor. Im Liegenschaftskataster sind

keine Herrschvermerke eingetragen. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Ggf. bestehende Herrschvermerke sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Diesbezüglich Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Im Liegenschaftskataster ist kein Vermerk über eine bestehende Baulast eingetragen. Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Im Liegenschaftskataster und der Digitalen Denkmalliste der Generaldirektion Kulturelles Erbe ist kein Hinweis auf eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt nach Auskunft der Verbandsgemeinde Weilerbach im Bereich des Flächennutzungsplans, der als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist laut Aussage der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt nach Angabe der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach nicht im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

liegt nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach nicht vor

Verfügungs- und Veränderungssperre:

liegt nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach nicht vor

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)²

abgabenrechtlicher Zustand

das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG³ abgabenfrei

Anmerkung:

diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich Stell- und Garageneinstellplätze. Das Objekt ist zurzeit leerstehend.

² Def.: "Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."

³ Kommunalabgabengesetz vom 20.06.1995 in der jeweils gültigen Fassung

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Eine Überprüfung der Statik einschließlich statischer Berechnungen wurde nicht durchgeführt.

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachterausschuss und von Mitarbeitern der Geschäftsstelle nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien oder der Belastbarkeit und Konstruktionssicherheit von Nagelplatten(binder)konstruktionen oder anderen Dachkonstruktionen, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie Pilze) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass augenscheinliche Feuchtigkeitsschäden i. d. R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

Die vom Gutachterausschuss festgestellten Bauschäden und Baumängel entnehmen Sie dem Abschnitt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale".

KG: = Kellergeschoss; UG: = Untergeschoss; EG: = Erdgeschoss; OG: = Obergeschoss DG: = Dachgeschoss; DR = Dachraum

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitige angebautes, zweigeschossiges, vollunterkellertes, ausschließlich zu Wohnzwecken genutztes Einfamilienhaus mit ausgebauten Dachgeschoss und nicht unterkellerten Anbau
Baujahr:	1919 (nach den Unterlagen des Liegenschaftskatasters)
Modernisierung:	1969 kernsaniert (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 113 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 227 m ²

Energieeffizienz: der Wärmeschutz entspricht nicht den Anforderungen der EnEV 2014 für beheizte Gebäude
Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei, Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: keine wesentlichen

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen, Sockel farblich abgesetzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
zwei Kellerräume

Erdgeschoss:
Badezimmer (im Anbau), Küche, Wohnzimmer und Flur

Obergeschoss:
Balkon, drei Schlafzimmer und Flur

Dachgeschoss:
zwei Schlafzimmer und Flur

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: gemäß Bauunterlagen

Keller: Bruchsteinmauerwerk;
fehlende Abdichtung der Außenwände

Umfassungswände: Bruchsteinmauerwerk (EG), Hohlblockstein (OG und DG)

Innenwände: tragende Innenwände Mauerwerk;
nichttragende Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken: Trägerdecken aus Bims;
Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden

Treppen: dem Baujahr entsprechend;

Kellertreppe:
Beton

Geschosstreppe:
Holzkonstruktion;
einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang veraltet

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);
ohne Dämmung;

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Wasserleitungen aus Kupferrohr

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Stahl mit Korrosionsschutz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, technisch überaltert;
je Raum ein Lichtauslass;
je Raum wenige Steckdosen;
einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen

Heizung: Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge: einfache Teppichböden, PVC, Fliesen;
Betonverbundpflaster;
ohne Belag

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, einfachen Tapeten, Fliesen, Fliesenspiegel, darüber Anstrich

Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen; verputzt und gestrichen
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Doppelverglasung; Glasbausteine, Dachflächenfenster; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Aluminiumtür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Sperrholz
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden Korrosionsschäden an den Stahlträgern
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) Durchgangszimmer
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1957
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: gemäß Bauunterlagen

Umfassungswände: Mauerwerk

Dach: Dachkonstruktion:
Beton

Dachform:

Flachdach (Kaltdach begehbar) als Terrasse genutzt mit Holzgeländer und Holzkonstruktion überdacht

3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend.

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Außentreppen, Einfriedungen, Schuppen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 67685 Weilerbach, Von-Redwitz-Straße 27 zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weilerbach	427	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weilerbach	0	709/7	249 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	249 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	290,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.01.2025	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	290,00 €/m ²
Fläche (m ²)	600	249	x 1,00	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	2	2	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	290,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	290,00 €/m ²	
Fläche	x	249 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	72.210,00 € rd. 72.200,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 insgesamt **72.200,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Größe des Bewertungsgrundstücks und des Bodenrichtwertgrundstücks weichen voneinander ab. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses sind die wertmäßigen Abweichungen des Bewertungsobjektes im Vergleich zu den durchschnittlichen Grundstücken dieser Bodenrichtwertzone bzgl. der Grundstücksgröße so gering, dass es diesbezüglich keiner Anpassung bedarf.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig),

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	747,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	227,55 m²	25,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	169.979,85 €	12.125,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.01.2025 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	312.762,92 €	22.310,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	312.762,92 €	22.310,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre	8 Jahre
• prozentual		47,50 %	86,67 %
• Faktor	x	0,525	0,1333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	164.200,53 €	2.973,92 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	166.200,53 €	4.973,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		171.174,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	179.174,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	72.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	251.374,45 €
Sachwertfaktor	x	1,26
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	316.731,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	155.000,00 €
Sachwert	=	161.731,81 €
	rd.	162.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachterausschusses auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,5		0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	28,5 %	41,0 %	7,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder 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)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus
Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenhäuser
Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	28,5	195,23
3	785,00	41,0	321,85
4	945,00	7,5	70,88
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			729,41
gewogener Standard = 2,5			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 729,41 €/m² BGF
rd. 729,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Doppel- und Reihenhäuser
Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	675,00	23,0	155,25
2	750,00	28,5	213,75
3	865,00	41,0	354,65
4	1.040,00	7,5	78,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,5			801,65

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

= 801,65 €/m² BGF
rd. 802,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	Anteil am Gesamtgebäude [%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	729,00	170,66	75,00	546,75
Gebäudeteil 2	802,00	56,89	25,00	200,50
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				747,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Garage**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) begehbbare Dachfläche auf dem Anbau	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Gebäude: Garage

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) begehbbare Dachfläche mit Überdachung	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen, besonders aufwändiger Aufwuchs sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Wert der Außenanlagen wird auf der Grundlage der in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Eingangstor	
Befestigte Stellplatzfläche	
Einfriedungen	
Holzschuppen	
Hausanschlüsse	
Gartentreppe	
Summe	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (nach den Unterlagen des Liegenschaftskatasters) ca. 1919 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1968 kernsaniert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1968,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
Für Gebäudedecken	5 %
Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1968 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1952.

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

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	3,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	B04
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B05
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B06
Summe		0,0	12,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Im Rahmen der Wertermittlung werden Modernisierungsmaßnahmen des Daches mit insgesamt 3,0 Punkten unterstellt (hier: Erneuerung der Dacheindeckung inklusive Dämmung der obersten Geschossdecke).

B02

Im Rahmen der Wertermittlung werden Modernisierungsmaßnahmen der Fenster und Außentüren mit insgesamt 2,0 Punkten unterstellt (hier: Erneuerung sämtlicher Fenster und Außentüren).

B03

Im Rahmen der Wertermittlung werden Modernisierungsmaßnahmen der Leitungssysteme mit insgesamt 2,0 Punkten unterstellt (hier: Erneuerung sämtlicher Leitungssysteme, wie Wasser, Abwasser und Strom).

B04

Im Rahmen der Wertermittlung werden Modernisierungsmaßnahmen der Heizungsanlage mit insgesamt 1,0 Punkten unterstellt (hier: Austausch des Heizbrenners).

B05

Im Rahmen der Wertermittlung werden Modernisierungsmaßnahmen der Bäder mit insgesamt 2,0 Punkten

unterstellt (hier: Modernisierung aller Bäder).

B06

Im Rahmen der Wertermittlung werden Modernisierungsmaßnahmen des Innenausbaus mit insgesamt 2,0 Punkten unterstellt (hier: Erneuerung aller Boden, Wand- und Deckenbeläge).

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1952 = 73$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 73 \text{ Jahre} = 7$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 1957 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1957 = 68$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 68 \text{ Jahre} = 0$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Referenzsystems, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-20.000,00 €

- Feuchtigkeitsschaden im Bad
- undichtes Dach im Anbau
- Feuchtigkeitsschaden im Keller
- Keller falsch abgedichtet
- Korrosion an den Trägern der Kappendecke

Unterhaltungsbesonderheiten

- Erneuerung Balkongeländer

Unterstellte Modernisierungen

- Einfamilienhaus

Summe

-3.000,00 €

-132.000,00 €

-155.000,00 €

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

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten)	1.302,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 113,38 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 147.620,76 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 147.620,76 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 147.620,76 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 147.620,76 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.401,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 113,38 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 385.605,38 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,38
Erstnutzungsfaktor	1,05

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 316.731,81 € x 0,38 x (1,05 - 1)	= 6.017,90 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	135,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 113,38 m²
Kostenanteil	x 12,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 9.183,78 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	- 147.620,76 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 6.017,90 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 9.183,78 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	- 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	- 0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= -132.419,08 €
rd.	-132.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,894$

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	113,38		8,75	992,08	11.904,96
Garage		Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			113,38	1,00		1.022,08	12.264,96

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **12.264,96 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– 2.305,70 €

jährlicher Reinertrag

= 9.959,26 €

Reinertragsanteil des Bodens

1,96 % von 72.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))

– 1.414,40 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 8.544,86 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 1,96 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 42 Jahren Restnutzungsdauer

× 28,447

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 243.075,63 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 72.200,00 €

vorläufiger Ertragswert

= 315.275,63 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 315.275,63 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 155.000,00 €

Ertragswert

= 160.275,63 €

rd. 160.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	113,00 m ² × 13,80 €/m ²	1.559,40 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	245,30 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			2.305,70 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Referenzsystems, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart und Restnutzungsdauer des Gebäudes angegeben sind, bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-20.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden im Bad • undichtes Dach im Anbau • Feuchtigkeitsschaden im Keller • Keller falsch abgedichtet • Korrosion an den Trägern der Kappendecke	
Unterhaltungsbesonderheiten	-3.000,00 €
• Erneuerung Balkongeländer	
Unterstellte Modernisierungen	-132.000,00 €
• Einfamilienhaus	
Summe	-155.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 12,00 Modernisierungspunkten)	1.302,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 113,38 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 147.620,76 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 147.620,76 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 147.620,76 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 147.620,76 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.401,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 113,38 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 385.605,38 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,38
Erstnutzungsfaktor	1,05

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 316.731,81 € x 0,38 x (1,05 - 1)	= 6.017,90 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	135,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	x 113,38 m²
Kostenanteil	x 12,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 9.183,78 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	- 147.620,76 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 6.017,90 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 9.183,78 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	- 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	- 0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= -132.419,08 €
	rd. -132.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / IK_g$; mit $IK_g = (([a] + [b]) \times Rf(Ik)) + [g] + [h] = 0,894$

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **162.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **160.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 67685 Weilerbach, Von-Redwitz-Straße 27

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weilerbach	427	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weilerbach	0	709/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2025 mit rd.

162.000 €

in Worten: einhundertzweihundsechzigtausend Euro

ermittelt.

Vorsitzende des Gutachterausschusses

J. Horbach-Münch

Julia Horbach-Münch



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

GAVO:

Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung – GAVO -) vom 20. April 2005 (GVBl. S. 139) geändert durch die Zweite Landesverordnung zur Änderung der Gutachterausschussverordnung vom 21. August 2012 (GVBl. S. 307), BS 213-10 sowie zuletzt durch Art. 29 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

RiWert:

Richtlinie zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (Wertermittlungsrichtlinie) vom Januar 2018, Rundschreiben des Ministeriums des Inneren, für Sport und Infrastruktur vom 4. Juni 2008

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, Koblenz 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.06.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte im Maßstab ca. 1 : 25.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1000
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte im Maßstab von ca. 1 : 1000
- Anlage 4: Fotodokumentation der Ortsbesichtigung vom 28.10.2024
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Fotodokumentation der Ortsbesichtigung vom 28.10.2024

Weilerbach

Von-Redwitz-Straße 27

Außenansicht



Außenansicht



Rückansicht



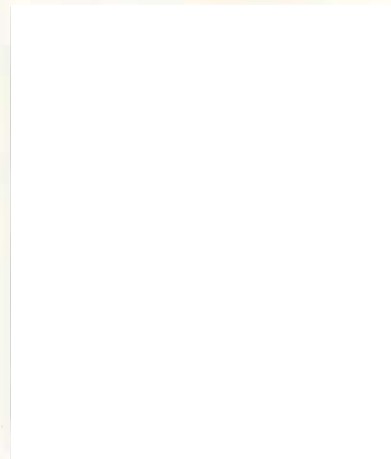
Haustür



Stromkasten



Diele EG



Küche



Badezimmer

Badezimmer



Feuchtigkeitsschaden Badezimmer



Laibungsschäden Badezimmer

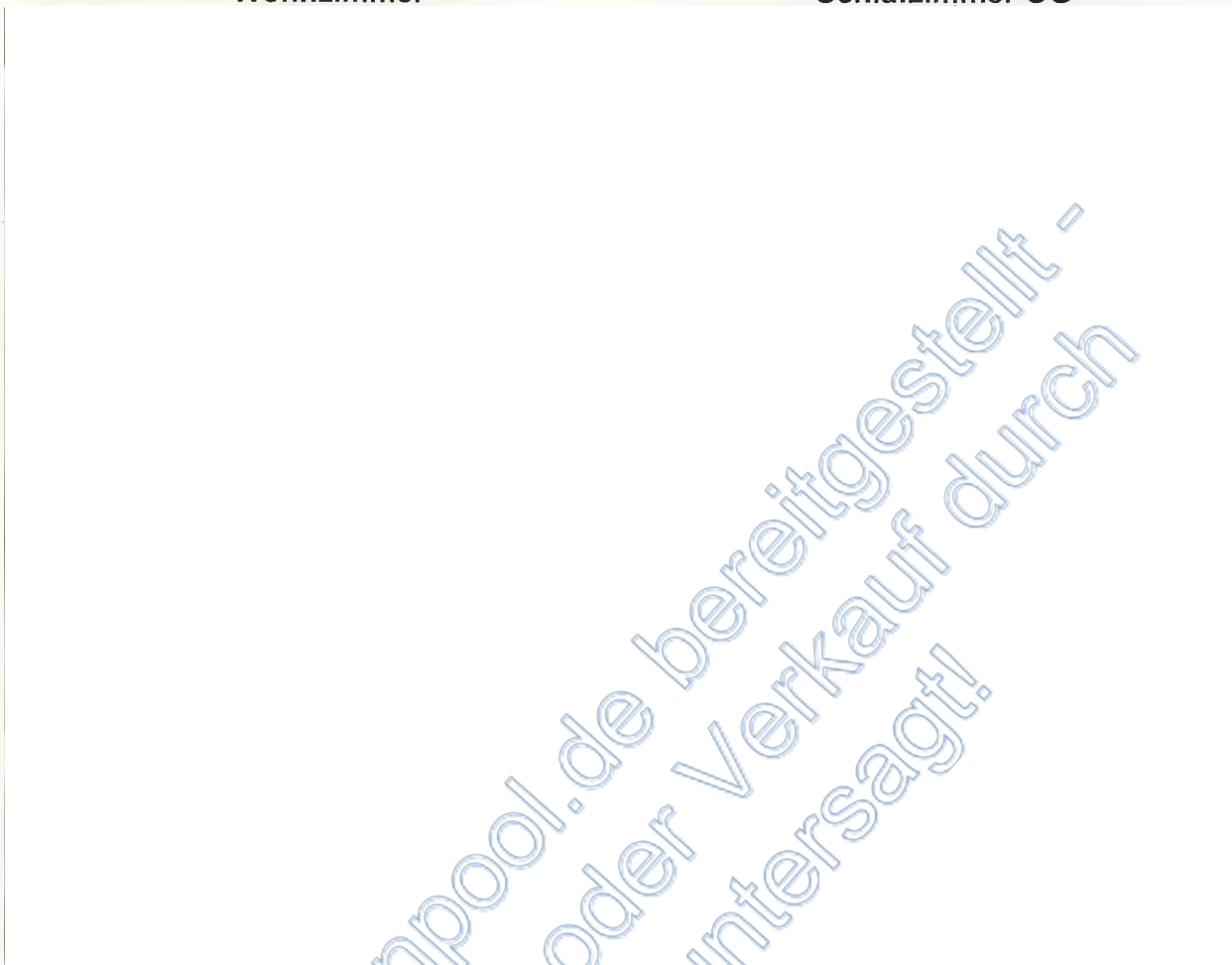


Heizung



Wohnzimmer

Schlafzimmer OG



Balkon Anbau

Zimmer DG



Zimmer DG



**Feuchtigkeits- und Korrosionsschäden
KG**



Putzschaden KG



Hausanschlüsse KG



Schuppen



Straßenansicht Garage



1

Berechnung der Wohnfläche**Gebäude:** Einfamilienhaus, Von-Redwitz-Straße 27, 67685 Weilerbach**Mieteinheit:** Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (28.10.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Zimmer	1	+	Gefangener Raum	1,00	3,570	0,000	3,980	0,000	14,21	1,00	14,21	14,21	
2	Gang	2	+		1,00	2,200	0,000	1,620	0,000	3,56	1,00	3,56	3,56	
3	Schlafzimmer	3	+	Durchgangsraum	1,00	2,380	0,000	4,420	0,000	10,52	0,70	7,36	7,36	
Summe Wohnfläche Mieteinheit													25,13	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													113,38	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Von-Redwitz-Straße 27, 67685 Weilerbach

Mieteinheit: Wohnung OG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (28.10.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	1,350	0,000	1,710	0,000	2,31	0,25	0,58	2,85	
2	Balkon	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	4,650	0,000	1,950	0,000	9,07	0,25	2,27	2,85	
3	Zimmer 2	2	+	Durchgangsraum	1,00	3,790	0,000	3,050	0,000	11,56	0,70	8,09	8,09	
4	Zimmer 1	3	+	Gefangener Raum	1,00	3,790	0,000	2,900	0,000	10,99	1,00	10,99	10,99	
5	Schlafzimmer	4	+		1,00	3,770	0,000	4,140	0,000	15,61	1,00	15,61	15,61	
6	Gang	5	+		1,00	1,620	0,000	2,200	0,000	3,56	1,00	3,56	3,56	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	41,10	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	113,38	m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Von-Redwitz-Straße 27, 67685 Weilerbach

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (28.10.2024)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

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

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Flur	1	+		1,00	1,620	0,000	2,200	0,000	3,56	1,00	3,56	3,56	
2	Wohnzimmer	2	+		1,00	5,590	0,000	3,770	0,000	21,07	1,00	21,07	21,07	
3	Küche	3	+	Durchgangsraum	1,00	3,420	0,000	4,060	0,000	13,89	1,00	13,89	13,59	
4	Küche	3	-		1,00	0,550	0,000	0,550	0,000	0,30	1,00	-0,30	13,59	
5	Bad	4	+	Gefangener Raum	1,00	1,110	0,000	1,460	0,000	1,62	1,00	1,62	8,93	
6	Bad	4	+		1,00	4,380	0,000	1,670	0,000	7,31	1,00	7,31	8,93	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **47,15** m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **113,38** m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Von-Redwitz-Straße 27, 67685 Weilerbach

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächen- faktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	6,540	8,800	a oder b	57,55			
2	OG	+	1,00	6,540	8,800	a oder b	57,55			
3	EG	+	1,00	1,710	1,360	a oder b	2,33			
4	EG	+	1,00	4,650	1,950	a oder b	9,07			
5	EG	+	1,00	8,800	6,540	a oder b	57,55			
6	KG	+				a oder b	43,50			E06
Summe						227,55				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						227,55				m ²

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Von-Redwitz-Straße 27, 67685 Weilerbach

Erläuterung

E06	Die angegebene Fläche wurde aus dem Liegenschaftskataster ermittelt.
------------	--

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

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Von-Redwitz-Straße 27, 67685 Weilerbach

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/ -)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	gesamt	+				a oder b	25,00				E01
						Summe	25,00				m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							25,00			m ²	

Anlage zur Berechnung der Gebäude-Bruttogrundfläche

Gebäude: Garage, Von-Redwitz-Straße 27, 67685 Weilerbach

Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde aus dem Liegenschaftskataster ermittelt.
------------	--