



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!**

INGENIEURBÜRO

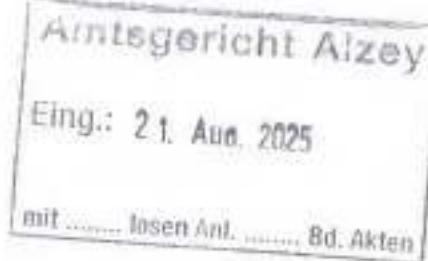
STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de



Amtsgericht Alzey
Schloßgasse 32
55232 Alzey

Datum: 18.08.2025
Mein Az.: 2025-5018

Az. des Gerichts: 2 K 36/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück

**55599 Siefersheim
Gemeindestraße 13**

Lage

laut Grundbuch: Gemeindegasse 13

laut Liegenschaftskataster: Gemeindestraße 13

Objekt

Einfamilienhaus, mit 4 Zimmern
und ca. 78 m² Wohnfläche

**Grundbuch
Blatt**

Siefersheim
1241

Gemarkung

Siefersheim

**Flur
Flurstück**

1
91

**Qualitätsstichtag und
Wertermittlungsstichtag**

20.05.2025

Verkehrswert

50.000 € (1/2 Anteil: 20.000 €)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 33 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	. 3
2.	Grundstücksbeschreibung	. 5
2.1.	Makrolage	. 5
2.2.	Mikrolage	. 5
2.3.	Topographie	. 5
2.4.	Erschließung	. 6
2.5.	Amtliches	. 6
2.6.	Grundbuch	. 6
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	. 7
3.	Gebäudebeschreibung	. 8
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	. 8
3.1.1.	Allgemeines	. 8
3.1.2.	Ausstattung	. 9
3.1.3.	Keller	. 9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	. 9
3.1.5.	Außenverkleidung	. 9
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	. 9
3.1.7.	Energetische Qualität	. 9
3.1.8.	Mieteinheiten	. 10
3.1.8.1.	Einheit: Einfamilienhaus	. 10
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	. 11
4.	Verkehrswertermittlung	. 12
4.1.	Allgemeines	. 13
4.2.	Methodik	. 15
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	. 15
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	. 16
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	. 20
4.3.	Wertermittlung - Gemeindestraße 13	. 22
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	. 22
4.3.2.	Bodenwertermittlung	. 23
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	. 23
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	. 23
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	. 24
4.3.3.	Sachwertermittlung	. 25
4.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	. 25
4.3.3.2.	Außenanlagen	. 29
4.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	. 29
4.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	. 30
5.	Zubehör	. 31
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	. 31
7.	Verkehrswert	. 32
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	. 33
9.	Verzeichnis der Anlagen	. 34
9.1.	Fotos	. 35
9.2.	Übersichtskarte	. 39
9.3.	Katasterkarte	. 40
9.4.	Geschosspläne	. 41

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Alzey Schloßgasse 32 55232 Alzey
Auftrag vom	21.03.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Einfamilienhaus
Lage	laut Grundbuch: Gemeindegasse 13 laut Liegenschaftskataster: Gemeindestraße 13
Mieter/in	Das Objekt ist vermietet.
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen —
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bus
Tag der Ortsbesichtigung	20.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Bewohner Gutachter
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Baurecht, Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte, Fotos, Grundbuchauszug Pläne nach Aufmaß

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jeder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Alzey-Worms
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage in Rheinhessen ca. 15 km Nord-Westlich von Alzey

2.2. Mikrolage

Ort	Siefersheim
Einwohnerzahl	ca. 1.300
Grundstücksgröße	91 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	dörfliche Wohnbebauung
Immissionen	Während der Besichtigung wurden keine festgestellt.
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernung	Bus Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück

2.3. Topographie

Topographische Lage	eben
Straßenfront	ca. 13 m
Mittlere Tiefe	ca. 8 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	zweiseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Holzzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nahere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand aus gegangen.
Straßenart	Anliegerstraße, für Durchgangsverkehr gesperrt
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn mit Verbundsteinpflaster keine Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	M = Gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch

Grundbuch von	Siefersheim
Blatt:	1241
Gemarkung	Siefersheim
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Eintragungen in Abteilung II	<p>Ifd.-Nr. 6: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 23.01.2025</p> <p>Ifd.-Nr. 7: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet; eingetragen am 28.01.2025</p>

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
1	91	Gebäude- und Freifläche	91

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

Ifd.-Nr. 6: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 23.01.2025

Ifd.-Nr. 7: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet; eingetragen am 28.01.2025

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Gründbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, 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 weiterheblich 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	unbekannt, vor 1900
Modernisierungsumfang	geringfügig modernisiert
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau, Spuren von Holzschädlingen im Dachgebalk.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Raumspartreppe ohne Geländer
Heizung	Einzelöfen
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
--	--------------------

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachraumausbau	teilweise ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Raumspartreppe ohne Geländer
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Pfetten & Träger	Spuren von Holzschädlingen
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	keine vorhanden, soweit erkennbar

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Außenverkleidung (Details)	ohne Dämmung

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Schuppen
Garage	
Außenanlagen	Vorgarten Verbundsteinpflaster

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Einfamilienhaus

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 78 m ²
Raumnutzung / Grundriss	gefangene Räume
Fenster	Holz
Verglasung	überwiegend Einfachverglasung
Fensterbänke	Kunststoff
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Innentüren	Holzfurnier
Wände	Raufaser
Decken	Holzverkleidung
Elektroinstallation	einfache Ausstattung und technisch überaltet
Heizung	Einzelöfen
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch
Modernisierungsumfang	geringfügig modernisiert
Belichtung und Belüftung	austreichend
Besondere Einrichtungen	PV-Anlage auf dem Dach
Bauschäden und Baumängel	Schädlingsbefall im Dachstuhl mangelnde Wärmedämmung erheblicher Unterhaltungsstau
Mieter / Mietvertrag	vermietet

3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Ursprüngliches Baujahr	1900	
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	125 Jahre	
Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte!
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	1
Modernisierungsgrad		1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 12 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1957

Ingenieurbüro Peter Stroikowsky

von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Wertgutachten Wohnhaus Gemeindestraße 13 in Siefersheim

Oberer Dorfgraben 57a

55130 Mainz

Seite: - 12 -

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück

55599 Siefersheim
Gemeindestraße 13

Gemarkung Siefersheim

Flur 1
Flurstück 91
Größe 91 m²

Wertermittlungsstichtag 20.05.2025

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

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts
(§ 194 BauGB)

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

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

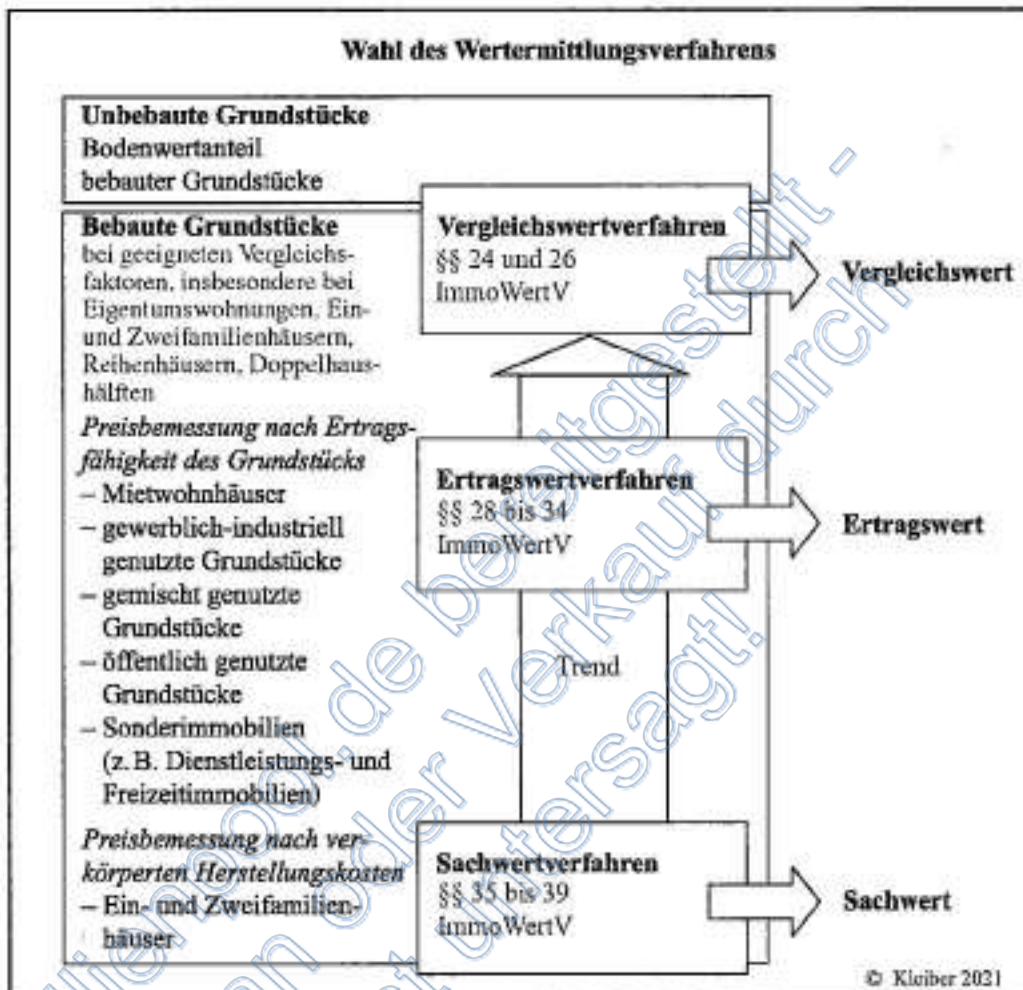
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV

© Kleiber 2021

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

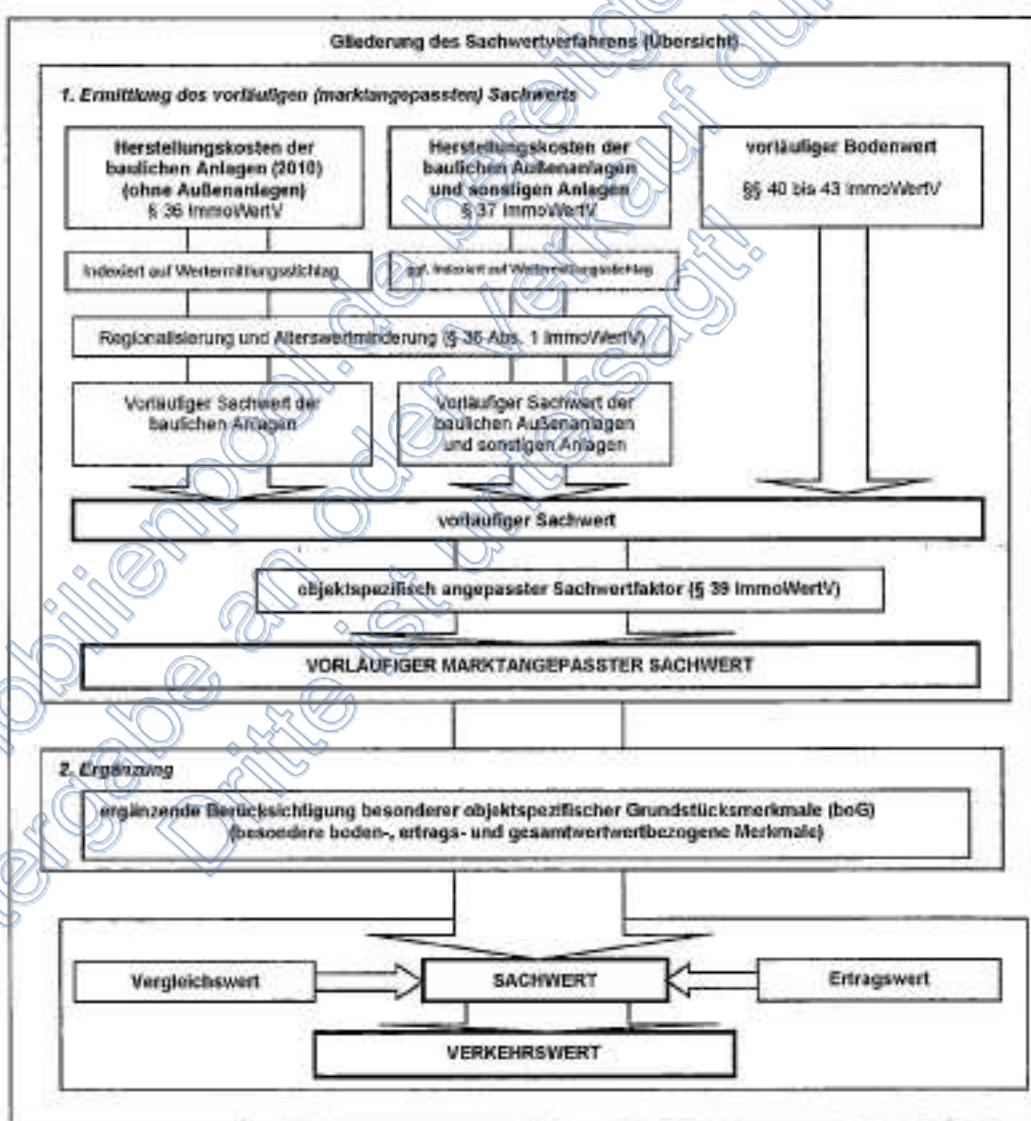
Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



**Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfassete werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

**Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)**

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalt- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponibile oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischer, chemischen o. a. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)**

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgärten ist im Bodenwertansatz abgegolten.

4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

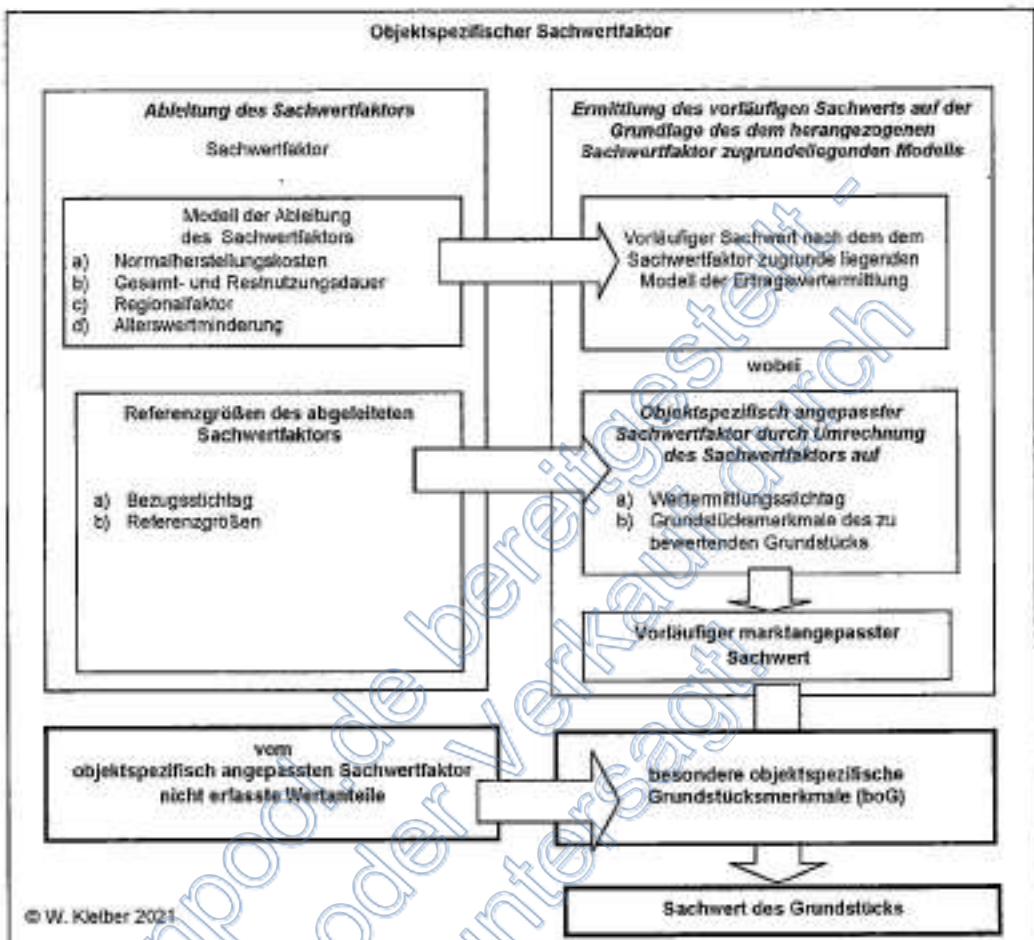
Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktangpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktangpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.



Ableitung von Sachwertfaktoren

© Kleiber 2021

4.3. Wertermittlung - Gemeindestraße 13

4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gebräuchen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 115,00 € / m²

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

Bauliche Nutzung: MD
Erschließungsbeitrag: frei
Grundstücksgroße: 600 m²
Anzahl der Vollgeschosse: 2
Bauweise: geschlossen

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreies Land Bau- 91,00 m² * 132,25 €/m² = 12.034,75 €
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 91 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 12.034,75 €

Grundstücksgroße 91 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 12.034,75 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 12.034,75 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung**4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück****Abweichung Ab- / Zuschläge**

der Grundstücksgröße	15,00 % =	17,25 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	17,25 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Be-
rücksichtigung der Abweichungen 132,25 €

4.3.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.3.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 162

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1957

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.31 Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Bau Nebenkosten in Höhe von 17%)

776,80 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.31 entnommenen 776,80 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor 1,00

manueller Korrekturfaktor A
manueller Korrekturfaktor B
Korrekturfaktor für Drempel

Korrektur

$$776,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 776,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor 1,00

für die Ortsgröße
(hier: 1.300)

Korrekturfaktor 1,00

für das-Bundesland
(hier: Rheinland-Pfalz)

Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$$776,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 776,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Bau Nebenkosten in Höhe von 17%)

776,80 €/m² BGF

Wertermittlungsstichtag

20.05.2025

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$776,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 184,04 / 100 = 1.429,62 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	231.598,44 €
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	162,00 m ² BGF * 1.429,62 €/m ² BGF = 231.598,44 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer ²	12 Jahre
Wertminderung wegen Alters (Linear) 85,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 196.858,67 €
Gebäudezeitwert	34.739,77 €
4.3.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Sonstige Anlagen ³ 2,88 % vom Zeitwert	1.000,00 €
Besondere Einrichtungen ⁴ 2,88 % vom Zeitwert	1.000,00 €
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung	
Bauschäden / -mängel ⁵ -42,31 % vom Zeitwert	-14.700,00 €
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudevertermittlung)	-12.700,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	22.039,77 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 11³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 27⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 27⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 28

4.3.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.31	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	720	800	920	1.105	1.385

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	50	50			
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11	50	50			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		100			
Heizung	9	100				
Sonstige technische Ausstattung	6	50	50			

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	$23 \% * 50 \% * 720 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $23 \% * 50 \% * 800 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	174,80 €/m² BGF
Dach	$15 \% * 100 \% * 800 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	120,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	$11 \% * 50 \% * 720 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $11 \% * 50 \% * 800 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	83,60 €/m² BGF
Innenwände und -türen	$11 \% * 100 \% * 800 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	88,00 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$11 \% * 100 \% * 800 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	88,00 €/m² BGF
Fußböden	$5 \% * 100 \% * 800 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	40,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$9 \% * 100 \% * 800 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	72,00 €/m² BGF
Heizung	$9 \% * 100 \% * 720 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	64,80 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$6 \% * 50 \% * 720 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} +$ $6 \% * 50 \% * 800 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	45,60 €/m² BGF
	Summe	776,80 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	1,71

4.3.3.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Schuppen	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

4.3.3.1.2.3. Nebenrechnung Besondere Einrichtungen

Bezeichnung	Wert
Photovoltaikelemente	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

4.3.3.1.2.4. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁶ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
allgemeiner Unterhaltungsstau (78 m ² x 150 €/m ²)	11.700,00 €	11.700,00 €
Schädlingsbefall	3.000,00 €	3.000,00 €
Summe		-14.700,00 €

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

4.3.3.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	231.598,44 €
Berechnung der Außenanlagen	prozentual
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.
5,00 % aus 231.598,44 €	11.579,92 €
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	11.579,92 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	12 Jahre
Wertminderung wegen Alters 85,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 9.842,93 €
Wert der Außenanlagen insgesamt	1.736,99 €

4.3.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	34.739,77 €
Wert der Außenanlagen	1.736,99 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	12.034,75 €
Vorläufiger Sachwert	48.511,51 €

4.3.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund 30 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

48.511,51 €

Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 30 %

14.553,45 €

Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt

63.064,96 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung

-12.700,00 €

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

50.364,96 €

Gerundeter Sachwert

rd. 50.000 €

Anteil ½ (marktangepasst - 20 %)

rd. 20.000 €

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen, bis auf den Eintrag der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft vom 28.01.2025.

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

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Sachwert wurde mit rd. 50.000 € (1/2 Anteil: 20.000 €) ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)

für das bebaute Grundstück in

55599 Siefersheim
Gemeindestraße 13

Gemarkung	Siefersheim
Flur	1
Flurstück	91

wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.05.2025 mit

50.000 € (1/2 Anteil: 20.000 €)

in Worten: Fünfzigtausend EURO (1/2 Anteil: Zwanzigtausend EURO) geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht, bis auf den Eintrag der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft vom 28.01.2025.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Mainz, 18.08.2025


Strokowsky

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen

BauGB-MaßnahmenG

Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850). Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.

ImmoWertV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006

WoFG

Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)

II, BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.1. Fotos

Ansicht von Westen

Ansicht von Nord-Westen





Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von Nord-Osten



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



Hauseingang

Vorgarten mit Schuppen



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



Vorgarten

Hauszugang



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

9.2. Übersichtskarte



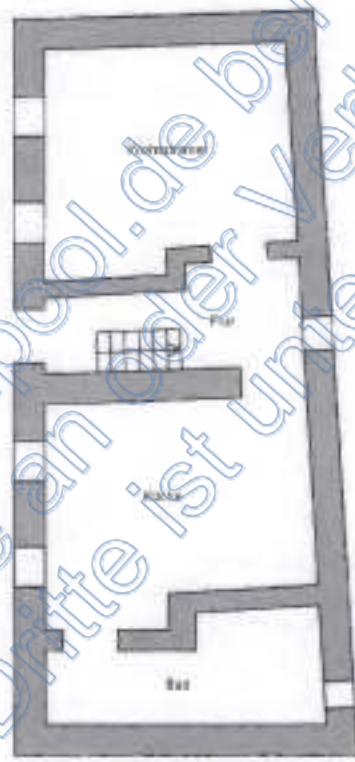
9.3. Katasterkarte

unmaßstäblich

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

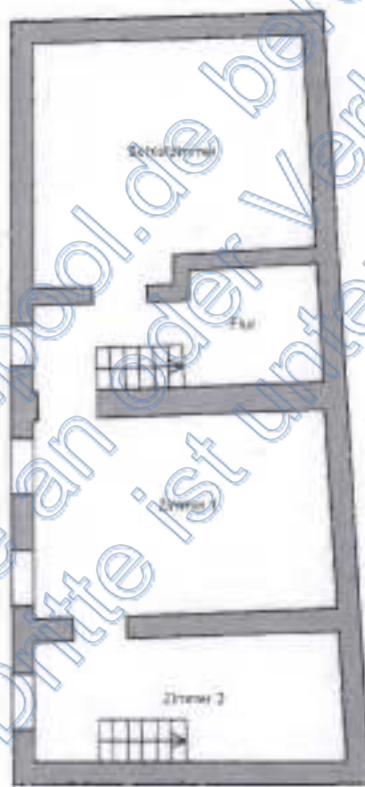
9.4. Geschosspläne

EG unmaßstäblich



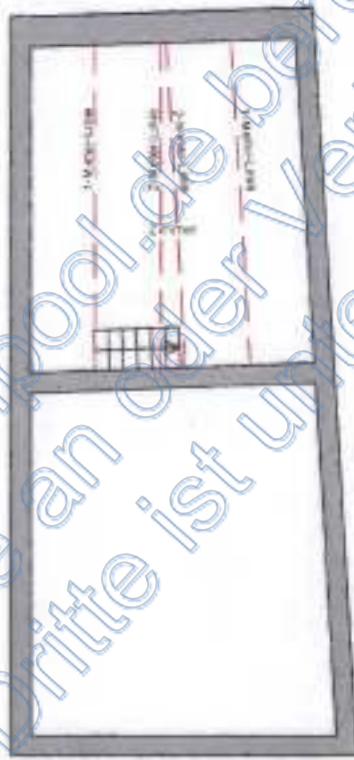
ERDGESCHOSS

OG unmaßstäblich



OBERGESCHOSS

DG unmaßstäblich



DACHGESCHOSS

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