

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



DATUM: 12. FEBRUAR 2026
Az.: ZV-25-1084

GUTACHTEN



Az.: 2 K 43/25

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

für das mit einem

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 67308 Zellertal, Ortsteil Niefernheim, Zeller Weg 6
(Zeller Weg 47 (lt. Grundbuch))

Zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 wurde der
Verkehrswert des Grundstücks mit

75.000,- €

in Worten: Fünfundsiebzigtausend Euro ermittelt.

Der ½ Anteil beträgt 37.500,- €

Grundbuch: Niefernheim
Blatt: 118
Flurstück-Nr.: 88
Gemarkung: Niefernheim
Größe: 349 m²
Eigentümer(in): (s. sep. Aufstellung für das Gericht)

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

Schrick@Wertgutachten.de
www.Wertgutachten.de



für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

öffentlich bestellt und vereidigt
von der Architektenkammer
Rheinland-Pfalz

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

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



Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 46 Seiten mit 31 Seiten Gutachtenermittlung
zuzüglich der 8 Anlagen mit 15 Anlagenseiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
DECKBLATT	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
1. VORBEMERKUNG	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Sachverhalte	3
1.3 Angaben zu den Rechtlichen Gegebenheiten	4
1.4 Angaben zu Mietern/Pächtern	4
1.5 Angaben zum Zubehör	4
1.6 Zwangs-/ Insolvenzverwalter	4
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUBENANLAGEN	9
3.1 Einfamilienhaus	9
3.2 Weitere Gebäude / Nebengebäude	13
3.3 Flächen- und Massenangaben	13
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	15
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2 Bodenwertermittlung	17
4.2.1 Bodenrichtwert	17
4.2.2 Bodenwert	18
4.3 Ertragswertermittlung	19
4.3.1 Wertermittlung Einfamilienhaus	22
4.3.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge	23
4.4 Sachwertermittlung	24
4.4.1 Ermittlung der Herstellungskosten	27
4.4.2 Ermittlung der Gebäudewerte	29
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	30
4.4.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	30
5. VERKEHRSWERT	31
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	ANLAGENSEITE
Anlage 1: Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	33
Anlage 3: Ausschnitt aus der topografischen Karte	34
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Straßenverzeichnis	35
Anlage 5: Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : ≈ 1.000	36
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte	37
Anlage 7: Bauzeichnungen / Sonstige Anlagen	38
Anlage 8: Fotos	40

1. VORBEMERKUNG

1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:	Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - 67806 Rockenhausen, Kreuznacherstr. 37
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 09.10.2025 (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 22.10.2025 beantragt, Az.: 2 K 43/25.
Zwangsversteigerungssache:	Antragsteller(in) / Gläubiger(in) •/• (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	14.11.2025 (zugleich Ortstermin)
Wertermittlungsgrundlagen:	Siehe auch Anlagen
Rechtl. Grundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsver- ordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Literatur:	Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2)
Übergebene, überlassene Unterlagen:	Keine
Erhebungen des Sachverständigen:	Auszug/Einsicht Liegenschaftskataster, Flurkarte, Baugesuch; Bodenrichtwert des Gutachterausschusses, Grundbucheinsicht; Auskünfte sonstiger Behörden.
Ortsbesichtigung:	
Tag:	14.11.2025
Teilnehmer (s. sep. Aufstellung):	Der Eigentümer; Der Sachverständige

1.2 SACHVERHALTE

1. Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:
2. Die Bewertung wurde auf Grundlage der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV 2021 erstellt. Diesbezüglich sind Übergangsregelungen vorhanden.
3. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine weiteren Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.
4. Der Energieausweis lag nicht vor. Diese Immobilie weist schwerwiegende energetische Mängel auf.
5. Die postalische Adresse sowie die Hausnummer in der Flurkarte des Straßenzugs ist als "Zeller Weg 6" ausgewiesen.
6. Die Baupläne lagen nur in Teilbereichen mit Kellergeschoss u. Erdgeschoss vor. Auf Grund des Unrats konnten Bereiche tlw. nur bedingt eingesehen werden.
7. Weiterhin ist das Wohngebäude sowie der Garagenschuppen und ein größerer Grundstücksbereich mit Unrat versehen. Hierfür wird ein Abzug berücksichtigt.
8. Das Gebäude ist in dem momentanen Zustand nur stark eingeschränkt bzw. nicht bewohnbar.

1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen im Grundbuch **nicht** beachtet.
Ggf. in Abt. II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzl. zu berücksichtigen bzw. hier ausgewiesen.

Anmerkung:

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

1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus mit Garagenschuppen bebaute Grundstück. Es ist hierbei eine Wohneinheit mit 5 Zimmer, Küche u. Bad im Erd- u. Dachgeschoss vorhanden.

Das Wohngebäude ist eigengenutzt.

1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen,
Betriebsgegenstände, usw.:

In dem Gebäude befindet sich eine Küche in einfacher bis mittlerer Qualität
Die Küche ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

Anmerkung:

Der ungefähre Zeitwert wird auf rd. 250 € geschätzt.

Weiteres Zubehör:

Auf dem Grundstück befinden sich im Einfahrtsbereich zwei ältere nicht fahrbereite und abgemeldete Autos sowie eine weitere Autokarosserie ohne Windschutzscheibe im Garagenschuppen. Ein Zeitwert kann hierfür nicht ermittelt werden.

1.6 ZWANGS-/ INSOLVENZVERWALTER

Eingetragen als Verwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

Insolvenzverwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Großräumige Lage:

Der Donnersbergkreis hat eine Gemarkungsfläche von ca. 645 km² und gehört mit ca. 76.000 Einwohner zu den dünn besiedelten Gebieten der West-Pfalz. Dieser Landkreis besteht aus 5 Verbandsgemeinden mit insg. 4 Städten u. 77 Ortsgemeinden. In der Regionalplanung sind Rockenhausen, Kirchheimbolanden u. Eisenberg als Mittelzentren; Winnweiler, Alsenz und Obermoschel als Grundzentren ausgewiesen.







Die Ortsgemeinde Zellertal liegt zwischen den Städten Kaiserslautern, Worms und Alzey.

Verkehrstechnisch liegt Zellertal an der Bundesstraße B 47 u. der örtlichen Kreisstraße K 66.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt an der A 63 in rd. 8 km, zur A 61 in ca. 10 km Entfernung.

Demografische Situation; Quelle:

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

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

eher stabil

0,5 - 0,8 (wohngepägt)

5,6 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand Oktober 2025)

71,5 (Donnersbergkreis) (lt. MB-Research, Stand 2024)

rd. 10 - 15 % (Donnersbergkreis) (Bezugsjahr 2023)

96,0 (Donnersbergkreis) (lt. MB-Research, Stand 2024)

Ort und Einwohnerzahl:

Die Ortsgemeinde Zellertal hat ca. 1.100 Einwohner.

Im 8. Jahrhundert wurde die Gemeinde, bestehend aus

Harxheim, Niefernheim u. Zell erstmals urkundlich erwähnt.

Einrichtungen u. Infrastruktur:

ausreichende Infrastruktur u. Dienstleistungen,

Grundschule u. Kindergarten,

Ortsteil selbst ohne nenenswerte Infrastruktur

Ortsteil/Verbandsgemeinde:

Niefernheim, dieser Ortsteil liegt östlich von Harxheim u. hat

nur wenige Einwohner. Die Verbandsgemeinde Göllheim hat ca. 11.900 Einwohner.

Landkreis / Stadt:

Donnersbergkreis, Verwaltungssitz in Kirchheimbolanden

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in dem Ortszentrum. Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich nicht mehr in dem Ortsteil. Stellplätze auf dem Grundstück sind vorhanden.

Wohn- und Geschäftslage:

Durchschnittliche Wohnlage.

Als Geschäftslage nicht geeignet.

Art und Maß der Bebauung:

Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend gemischte Bauflächen, mit 1-2 geschossigen

Wohn- u. landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut;

Übliche Prägung eines Dorfgebietes.

Immissionen:

Gering, mäßige Beeinträchtigung

2.2 GESTALT UND FORM

Durchschnittliche Breite u. Länge, Grundstücksgröße, Nutzung:	Flur Nr.	Größe	Breite/Länge	Nutzungsart
	88	349 m ²	ca. 21 m x 11 m zuzügl. ca. 21 m x 10/2 m	Gebäude- u. Freifläche
Bemerkungen/Form:	Trapezförmige Grundstücksform			

2.3 ERSCHLIEBUNGSZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute Erschließungsstraße mit geringem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei, wiederkehrende Beiträge; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Straße in Hanglage, Grundstück in Hanglage
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefonanschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Gebäudes; Grenzbebauung des Nebengebäudes; Nachbargebäude als Grenzbebauung
Einfriedung:	Einfriedung durch Mauer u. Tor/Tür vorhanden
Baugrund, Grundwasser:	<i>(soweit augenscheinlich ersichtlich)</i> Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen <u>Anmerkung:</u> <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasser- einflüsse vorhanden sind.</i>

2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

(WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Niefernheim,
Blatt 118, Stand vom 09.10.2025
hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen
bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II:
(auszugsweise, gekürzt, ohne pers. Eintragungen)

lfd. Nr. Zwangsversteigerung angeordnet
(Amtsgericht Rockenhausen - 2 K 43/25 -)

Bestandsverzeichnis / Herrschvermerk: nicht vorhanden

Anmerkung:

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

- Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen, Altlasten): Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
- Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster Gemarkung Niefernheim, Flurstück Nr. 88 wurde nicht eingesehen.
Allgemeine Verdachtsmomente einer Altlast liegen nicht vor.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Niefernheim, Flurstück Nr. 88 wurde nicht recherchiert.
Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzl. zur Ermittlung zu berücksichtigen.
- Darstellung im Flächennutzungsplan: M = Gemischte Bauflächen
- Festsetzung im Bebauungsplan: Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.
- Baurecht: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden.
- Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.
- Natur-, Wasser- u. Landschaftsschutz: Es sind keine wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Allgemein:

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

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

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

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

Bewertungsgrundstück:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus mit Garagenschuppen bebaute Grundstück im Innenbereich.

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

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

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land.

3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN

3.1 EINFAMILIENHAUS

Anmerkung:

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

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

Art des Gebäudes:

- 1- geschossiges 1 - Familienhaus
- zu Wohnzwecken genutzt
- das Gebäude ist unterkellert
- das Dachgeschoss ist ausgebaut
- das Gebäude ist freistehend
- Garage s. Nebengebäude/Anbau
- rechteckige Gebäudeform mit Zugangsversprung
- insgesamt eine abgeschlossene Einheit
- Hauseingang liegt seitlich des Gebäudes
- Außenabmaße: ca. 8 m x 8 m (Hauptgebäude)
zuzügl. ca. 3 m x 1,5 m (Anbau)

Besonderheiten/Ergänzungen:

Siehe hierzu 1.2: besondere Sachverhalte:

Baujahr:

unbekannt, um 1920 (lt. Auskunft Eigentümer(in))

Modernisierungen/ Erweiterungen:

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:
um 1970: kleiner Anbau mit Duschbad

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbau

Gründung:

Fundamente aus Bruchstein (Annahme auf Grund des Baujahres)

Außenwände:

Kellergeschoss: Massivmauerwerk aus Sandstein/Bruchstein
Erd-
Dachgeschoss: Mauerwerk aus Bims-/Hohlblockstein

Innenwände:

Kellergeschoss: Massivwände aus Mauerwerk
Erd-
Dachgeschoss: Massivwände, ausgemauertes Holzfachwerk

Geschossdecken:

Kellergeschoss: Träger-/Stahlbetondecke
Erd-
Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Treppenhaus:

Kellertreppe: Massivtreppe aus Beton
Geschosstreppe: Holztreppe mit tragenden Seitenwangen,
Tritt- u. Setzstufen aus Holz,
Geländer/Handlauf aus Holz

Treppe zum

Dach(spitzboden): Luke, einfache Stahl(scheren)treppe

Außentreppe(n): Massivtreppe mit Natursteinbelag, Stahlgeländer

Fußböden:	Konstruktionsart: Holzdielenboden/Estrichbelag Kellergeschoss: Naturboden u. Betonboden Erdgeschoss: überw. PVC-Belag Dachgeschoss: überw. Laminat-Belag Badfußboden: Fliesen, Mosaik Küchenbereich: PVC-Belag Treppenräume: PVC-Belag
Fenster:	überw. ältere doppeltverglaste Holzfenster, tlw. Kunststofffenster Fensterbänke: innen Marmor außen: Sandsteingewände Rollläden: aus Kunststoff (nicht alle Fenster)
Türen:	Eingangstür: Kunststoff-/Alu-Türelement mit Lichtausschnitt - isolierverglast - Innentüren: überw. alte, lackierte Holztüren Ter./Balkontür: nicht vorhanden
Innenansicht:	
Wandflächen:	überw. Raufasertapete gestrichen Bad: Fliesen raumhoch 2. Bad: nicht vorhanden Küchenbereich: kein Fliesenspiegel, PVC-Belag tlw. vorh. Flure: Verputzt / tapeziert Treppenhaus: wie vorbenannt
Deckenflächen:	Überwiegend mit folierten Holzpaneelen verkleidet
Außenansicht:	Fassade: Rauputz Farbe: hell, beige/ocker; s. Anlagebilder Fenster: Farbe: weiß Sockel: Sockel aus Sandstein Balkon(e): nicht vorhanden Terrasse(n): nicht vorhanden Dachgeschoss: Satteldach mit Biberschwanzdeckung Eindeckung: Farbe: rotbraun
Dachausführung:	
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl
Dacheindeckung:	Dacheindeckung aus Biberschwanzdeckung, auf Lattung ohne Unterspannfolie
Dachaufbauten:	nicht vorhanden

Technische Ausstattung/ Installationen:

Anmerkung:

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

Elektroinstallation:

Einfache bis durchschnittl. Ausstattung
- Telefonanschluss
- nur Klingelanlage

Sanitäre Installation:

Bad: Dusche mit Duschtrennung,
Waschbecken, WC,
helle Sanitärobjekte
Ausstattung: einfache Ausstattung und Qualität.
Gäste-WC: nicht vorhanden

Küchenausstattung:

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

Heizung:¹⁾

keine Zentralheizung
tlw. über Elektro-Plattenheizgeräte;
Brenner: unbekannt
Baujahr: wirtschaftl. überaltert

Warmwasserversorgung:

Warmwasserboiler

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen: nicht vorhanden

Besondere Bauteile: Zugangstreppe, Pergola

Zustand:

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig/individuell, tlw. eingeschränkt nutzbar,
für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.

Belichtung und Besonnung:

gut, alle Aufenthaltsräume belichtet;
Das Bewertungsobjekt ist nach Norden, Osten u. Süden hin orientiert.

Baustoffe:

Massiv, schlecht u. mangelhaft erhalten.

Bauschäden und -mängel:
(& Fertigstellungsarbeiten)

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

- Der Sockel- und Kellerbereich sind tlw. stark feucht. tlw. ist Schimmel vorhanden.
- Die Fassade weist mehrere Bereiche mit großflächig abgefallenen Putz auf. Zudem sind kleinere Risse im Mauerwerk vorhanden.
- Der Kaminkopf weist Beschädigungen / Risse auf.
- Die Bodenbeläge sind überw. sanierungsbedürftig.
- Die Wandbeläge sind erneuerungsbedürftig.
- Die Deckenverkleidung ist überw. wellig.

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

Az.:  2 K 4 3 / 2 5

- Die Türen sind beschädigt und müssen neu gestrichen werden.
- Es ist keine Zentralheizung vorhanden, die elektrisch betriebenen Plattenheizkörper sind nur vereinzelt vorhanden.
- Die Fenster sind wirtschaftlich überaltert, eine Glasscheibe ist gerissen.
- Das vorhandene Bad ist vollständig sanierungsbedürftig.
- Die komplette Haustechnik ist wirtschaftlich stark überaltert.
- Die Ausführungen entsprechen nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik u. Baukunst, weitergehende Mängel/Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

Mängel an den sonst genannten Gebäuden/baul. Anlagen:

Garagenschuppen:

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten, überalterten, dem Alter u. der Nutzungsart entsprechenden Unterhaltungszustand. Feuchteschäden sind vorhanden. Die Dacheindeckung ist asbesthaltig.

Anmerkung:

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

Wirtschaftliche Wertbeeinflussung:

(gemäß § 6 ImmoWertV)

Unterhaltungszustand:

gefangene Zimmer u. Durchgangszimmer

schwerwiegender Instandhaltungsstau vorhanden.

Anmerkung:

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

Energetische Eigenschaften:

schlecht (altersentspr.: alte Fenster/Heizung)

Barrierefreiheit:

Nicht barrierefrei, Zugang mit mehreren Stufen

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis zum öffentl. Netz, Kanalanschluss; Zugangsbereich u. Zufahrt betoniert, Freibereich: Naturgarten, Grasnarbe, Zugangstür u. Zufahrtstor, Stützmauer

Terrasse nicht vorhanden;

Einfriedung durch Mauer u. Tor/Tür vorhanden.

Allgemein ausreichender, aber stark vernachlässigter Zustand.

3.2 WEITERE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE

- Art der Gebäude:** Vorhandenes Nebengebäude:
- Garagenschuppen:** An nordöstlichen Grundstücksecke ist ein alter Garagenschuppen vorhanden. Es handelt sich um eine einfache auffällige Konstruktion, die nur bedingt einsehbar war. Das Pultdach (Holzkonstruktion) ist mit Welleternitplatten eingedeckt.
- Sonstige Gebäude/baul. Anlagen:** Pergola:
An der westlichen Gebäudeseite ist eine einfache Pergola aus Holz vorhanden. Diese liegt in einem schlechten, abbruchreifen Erhaltungszustand vor.

3.3 FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

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

- Verwendete Unterlagen:** Pläne der Baugenehmigung
- Berechnung der Bruttorauminhalte:** Die Rauminhalte werden auf Grundlage der Unterlagen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987 Einfamilienhaus	Maße lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m)	Grundfläche (m ²)	Höhe ¹⁾ /Faktor (m)	Rauminhalt (m ³)
Kellergeschoss	8,00*8,00	64,00	2,30	147,20
Erdgeschoss	8,00*8,00 + 1,31*3,65	68,78	2,75	189,15
Obergeschoss	nicht vorhanden			
Kniestock / Dachhaut	8,00*8,00 + 1,31*3,65	68,78	0,25	17,20
Satteldach	8,00*8,00	64,00	5,50/2	176,00
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:	(gerundet auf volle 10 m ³)		rd.	530 m³

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

Az.:  2 K 4 3 / 2 5

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

Bauteile DIN 277/1987 Einfamilienhaus	Maße lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m)	Grundfläche (m ²)	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m ²)
Kellergeschoss	8,00*8,00	64,00	1	64,00
Erdgeschoss	8,00*8,00 + 1,31*3,65	68,78	1	68,78
Obergeschoss	nicht vorhanden			
Dachgeschoss	8,00*8,00	64,00	1	64,00
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt: (gerundet auf volle 1 m ²)				rd. 197 m²

Bruttorauminhalt (BRI):	1 - Familienhaus:	ca. 530 m ³
	Garagenschuppen:	ca. – m ³
	Pergola:	ca. – m ³
Bebaute Fläche (BF):	1 - Familienhaus:	ca. 69 m ²
	Garagenschuppen:	ca. – m ²
	Pergola:	ca. – m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	1 - Familienhaus:	ca. 197 m ²
	Garagenschuppen:	ca. – m ²
	Pergola:	ca. – m ²

Wohn-/Nutzflächen:

Einfamilienhaus	Fläche lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m ²)	Grundfläche (m ²)	Faktor	Einzelfläche (m ²)
Erd- u. Dachgeschoss: 5 Zimmer, Küche u. Bad				
Erdgeschoss	68,78 <i>Die Wohnfläche wird grob über die Geschossfläche geschätzt. Der Korrekturfaktor für die Nutz-/Wohnfläche wird hierbei baujahrstypisch angenommen.</i>	68,78	0,72	49,52
Dachgeschoss	64,00 <i>Für die Dachschräge wird ein %-ualer Abzug berücksichtigt.</i>	64,00	0,72*(1-15%)	39,17
Balkon	nicht vorhanden			
Terrasse	nicht vorhanden			
Wohnfläche ¹⁾ gesamt: (gerundet auf volle m ²)				rd. 89,00

Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt ca. 89 m²

Berechnung der baulichen Nutzung, wertrelevante GFZ (WGFZ): ²⁾

¹⁾ Die Wohn- u. Nutzflächen sind tlw. um Korrekturfaktoren ergänzt, man klassifiziert daher die ermittelten Flächen als so genannte "wohnwert- bzw. nutzwertabhängige" Gesamtflächen.
²⁾ Das Maß baulichen Nutzung erfolgt nur grob überschlägig zur Überprüfung der Ausnutzung. Die Werte können daher mit den nach § 18-21a BauNVO errechneten Werten abweichen.

Bebautes Grundstück	Bebaute Fläche		nutzbare Geschossfläche (m ²)	Voll-geschosse	Geschossfläche
	(m ²)				(m ²)
1 - Familienhaus	69			1	69
wertrelevantes Dachgeschoss			64	0,75	48
Garagenschuppen	0			0	
Flächen insgesamt:	69				117

Grundflächenzahl: *Verhältniszahl von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche*
GRZ = 69 m²/ 349 m² = 0,20

Geschossflächenzahl: *Verhältniszahl von der Geschossfläche zur Grundstücksfläche*
GFZ = 117 m²/ 349 m² = 0,34

3.4 ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Zellertal, Ortsteil Niefernheim. Ausgeführt ist ein 1 - Familienhaus mit einem Garagenschuppen. Bei der Bauausführung handelt es sich um einen Massivbau.

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

Das Wohngebäude ist eigengenutzt.

Es ist insg. eine abgeschlossene Wohnung vorhanden.

Der bauliche Zustand ist als mangelhaft einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind als schlecht (altersentspr.: alte Fenster/Heizung) einzuordnen.

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe ist ein einfacher, unterdurchschnittlicher Standard.

Es bestehen schwerwiegende Baumängel/Bauschäden sowie ein schwerwiegender Unterhaltungsstau.

Wirtschaftliche Wertminderung(en) sind gefangene Zimmer u. Durchgangszimmer.

Zustand der Außenanlage: Allgemein ausreichender, aber stark vernachlässigter Zustand.

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Einnutzung bestimmt sind.

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

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

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

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 - 26 & §§ 40 - 45 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV).

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

Dazu zählen insbesondere:

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

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

4.2 BODENWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

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

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

4.2.1 BODENRICHTWERT

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

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

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des

Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024: 130 €/m²

Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert: Zone: 2001

Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet: B / MD baureifes Land / Dorfgebiet

Maß der Nutzung: I Anzahl der Vollgeschosse

Richtwertgröße des Grundstücks: 600 m² Größe / Erschließungstiefe

Geschossfläche des Grundstücks: -- GFZ = Geschossflächenzahl

Bauweise: o o=offene / g=geschlossene Bauweise

Erschließungsabgabenrechtlicher Zustand: frei

Besonderheiten: keine

4.2.2 BODENWERT

Es wird der ausgewiesene Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Das Grundstück ist bezüglich der Grundstücksgröße vom Richtwertgrundstück verschieden.

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

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

Bodenrichtwert		130,- €/m ²
• Zeitanpassung, konjunktureller Zu-/Abschlag	(rd. 5%)	+ 7,- €/m ²
• baul. Ausnutzung/GFZ-Anpassung, Grundstücksgröße	(rd. 5%)	+ 7,- €/m ²
objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert	= rd.	144,- €/m²

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

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr.	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück	Anteil	Bodenwert
Flurst.-Nr. 88	349 m ² x	144,- €/m ² =	50.256,- €	rd.	50.300,- €
<i>insgesamt:</i>			<i>(gerundet auf volle Tausend)</i>	<i>rd.</i>	<i>50.000,- €</i>

Die Bodenwertermittlung ergab einen

Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag von *rd.* 50.000,- €

4.3 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

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

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

REINERTRAG, ROHERTRAG - § 31 IMMOWERTV

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 32 IMMOWERTV

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

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ - § 33 IMMOWERTV

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

BARWERTFAKTOR - § 34 IMMOWERTV

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

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

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

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 IMMOWERTV

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 IMMOWERTV

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

ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

RESTNUTZUNGSDAUER EINFAMILIENHAUS

zum Bewertungsstichtag:	14.11.2025
tatsächliches Baujahr:	unbekannt, um 1920 (lt. Auskunft Eigentümer(in))
Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	unbekannt, um 105 Jahr(e)
rechnerische, übliche Restnutzungsdauer:	unbekannt, um ≤ 0 Jahr(e)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

29 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund der Bauausführung u. des Erhaltungszustandes nach Beseitigung vorhandener Mängel/Schäden u. des Unterhaltungsstaus sowie den unterstellten Modernisierungen auf 29 Jahre geschätzt.

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

Dies entspricht einem fiktiven Baujahr von 1974.

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

Das ca. 1920errichtete Gebäude wurde mit dem Anbau tlw. modernisiert.

Entsprechend des Baujahres, des vorhandenen Altbestandes u. dem späteren Anbau wird ein mittleres Baujahr von 1945 angesetzt.

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

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

Modernisierungselemente (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren)	Punkte
<u>Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	-
Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren	-
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	-
Modernisierung der Heizungsanlage	-
Wärmedämmung der Außenwände	-
Modernisierung von Bädern	-
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-
Summe	0
<u>Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
<i>Behebung des Unterhaltungsstaus, Modernisierung u. Schadensbeseitigung</i>	7,0
Summe	7,0

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

4.3.1 WERTERMITTLUNG EINFAMILIENHAUS

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

Gebäude: Einfamilienhaus	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen (m ²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m ²)	monatl. (€)	jährlich (€)
Erd- u. Dachgeschoss	5 Zimmer, Küche u. Bad	ca. 89	9,00	801,00	9.612,00
Sonstige Flächen: Garagenschuppen:	nicht vorhanden (abgängig)				

marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt)	9.612,00 €
Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV	<i>Einfamilienhaus</i> <i>Garagenschuppen</i> <i>Einzelkosten</i>
• <i>Verwaltungskosten:</i> 1 Whg. x 367 €	367,00 € rd. 367,00 €
• <i>Instandhaltungskosten:</i> 14,40 €/m ²	1.281,60 € rd. 1.281,60 €
• <i>Mietausfallwagnis, insg.: 2%</i>	vom <i>Rohertrag</i> , rd. 192,24 €
entspricht rd. 19,2 % der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete ¹⁾ ,	–
mindestens jedoch 20 %, rd. 1.922,40 €, somit zusätzl. Berücksichtigung von	– 81,56 €
jährlicher Reinertrag	= 7.689,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. ggf. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche 2,50 % von 50.000,- € (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert))	– 1.250,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 6.439,60 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV): bei p = 2,50 % objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und n = 29 Jahren Restnutzungsdauer	* 20,454
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 131.715,58 €
Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung)	+ 50.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 181.715,58 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel-/schäden sowie Unterhaltungstau (s. Sachwertermittlung)	– 90.000,00 €
Besonderheiten Ertragswert: Mietausfall, keine Kapitaldienstfähigkeit	– 10.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen (s. ggf. Sachwertermittlung)	– 10.000,00 €
Ertragswert	= 71.715,58 €
Die Ertragswertermittlung ergab einen Ertragswert des Grundstücks von	rd. 72.000,- €

¹⁾ Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage ImmoWertV, mit entspr. jährlicher Anpassung. Es werden mind. 20 %, max. 26 % berücksichtigt.

4.3.2 DARSTELLUNG MEHRPERIODISCHER ERTRÄGE

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

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

Jahr / Zeitraum	Reinertrag	Diskontierungs- faktor	Barwerte der Reinerträge
1. Jahr	7.689,60 €	0,97560976	7.502,05 €
2. Jahr	7.689,60 €	0,95181440	7.319,07 €
3. Jahr	7.689,60 €	0,92859941	7.140,56 €
4. Jahr	7.689,60 €	0,90595064	6.966,40 €
5. Jahr	7.689,60 €	0,88385429	6.796,49 €
6. Jahr	7.689,60 €	0,86229687	6.630,72 €
7. Jahr	7.689,60 €	0,84126524	6.468,99 €
8. Jahr	7.689,60 €	0,82074657	6.311,21 €
9. Jahr	7.689,60 €	0,80072836	6.157,28 €
10. Jahr	7.689,60 €	0,78119840	6.007,10 €
Summe der Barwerte 1. - 10. Jahr			rd. 67.299,87 €

Restwertermittlung:

11. - 29. Jahr	7.689,60 €			
Barwertfaktor	x	14,979	[2,50%; 19 Jahre]	
	=	115.182,52 €	x 0,78119840	+ 89.980,40 €
Bodenwert	50.000,- €	x 0,48866125	(diskont. über 29 Jahre)	+ 24.433,06 €
Baumängel-/schäden sowie Unterhaltungstau				- 90.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen				- 10.000,00 €
Besonderheiten Ertragswert: Mietausfall, keine Kapitaldienstfähigkeit				- 10.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks				rd. 72.000,- €

Anmerkung:

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

4.4 SACHWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

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

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

HERSTELLUNGSKOSTEN - § 12 & § 36 IMMOWERTV

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

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

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

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

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

ALTERSWERTMINDERUNG - § 38 IMMOWERTV

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.
(Dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig)

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER - § 4 (2) IMMOWERTV

Die Gesamtnutzungsdauer *GND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach der vorherrschenden Meinung ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überwiegend auf 25 bis 80 Jahre mit fallender Tendenz begrenzt. Die Verkürzung ergibt sich aus den in immer kürzer werdenden Abständen vorzunehmenden Modernisierungsmaßnahmen.

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) IMMOWERTV

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

WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 5 IMMOWERTV

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

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

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER SACHWERTFAKTOR - § 39 IMMOWERTV

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

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

ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und den Baunebenkosten.

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

BAUNE BENKOSTEN

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

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten NHK 2010 bereits enthalten.

RESTNUTZUNGS DAUER

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

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

GESAMTNUTZUNGS DAUER

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

ALTERSWERTMINDERUNG

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

WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

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

SACHWERTFAKTOR

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

4.4.1 ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: 1-Familienhaus

Gebäudetyp: Typ 1.01 (Dach ausgebaut), freistehend, unterkellert, 1 Vollgeschoss

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1				
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster u. Außentüren	11,0 %		0,3		0,7	
Innenwände u. -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruk. u. Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,3	0,7		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %		0,3	0,7		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	30,0 %	39,3 %	7,7 %	– %

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655	23,0	150,65
2	725	30,0	217,50
3	835	39,3	328,16
4	1.005	7,7	77,39
5	1.260	–	–
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,3			= 773,70

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	773,70 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010		
• Ø Wohnungsgröße bzw. Nutzflächengröße	×	1,08
Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige		
• Abschlag: kein / geringer Kniestock	×	0,98
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	818,88 €/m² rd. 819 €/m² BGF

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

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 & 3	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995); Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2 & 4	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995), zzgl. Modernisierung
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2 & 3	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen; nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion u. Treppen	
Standardstufe 2 & 3	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung; Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2 & 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung; Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten, zzgl. Modernisierung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2 & 3	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest; zzgl. Modernisierung
Heizung	
Standardstufe 1/2 & 3	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995); zzgl. Modernisierung elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2 & 3	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen; zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

4.4.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

Gebäude:	Garagenschuppen Typ: ---	1 - Familienhaus Typ: 1.01 (Dach ausgebaut) 1-Familienhaus 1 Vollgeschoss
Berechnungsbasis (Grunddaten) ¹⁾	(pauschaliert)	freistehend, unterkellert
• Brutto-Rauminhalt (BRI)		530 m ³
• Brutto-Grundfläche (BGF)		197 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)		89 m ²

Anmerkung Berechnungsbasis:

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

Normalherstellungskosten (2010)		819 €/m ²
Baupreisindex zum Stichtag 14.11.2025 (BPI 2021 = 100) 70,8 (2010) 134,3 (Stichtag)		189,7
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]		1.553,64 €/m ²

Anmerkung Baupreisindex:

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

Herstellungswert (mit BNK) [NHK x BGF]		306.067,08 €
--	--	--------------

Anmerkung Herstellungswert:

Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.

Alterswertminderung		linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND)		80 J./ 29 J.
• Alterswertminderungsfaktor		* 0,363
• entspricht einem Abzug von		- 194.964,73 €

Anmerkung Alterswertminderung:

Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.

Zeitwert (incl. BNK)		111.102,35 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) Zugangstreppe, Pergola		2.000,00 €
• besondere Einrichtungen: (als Zuschlag) nicht vorhanden		
• sonstige pausch. Gebäudewerte: Garagenschuppen (abgängig)	0,00 €	
Gebäudezeitwert (incl. BNK)		113.102,35 €

Sachwert der baulichen Anlagen = **113.102,35 €**

Wert der Außenanlagen pauschal (ca. 3,1% des Gebäudezeitwertes) + **3.500,00 €**

Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen = **116.602,35 €**

Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung) + **50.000,00 €**

vorläufiger Sachwert des Grundstücks = **166.602,35 €**

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

4.4.3 ANPASSUNG AN DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

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

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

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

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

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Sachwert.

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

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	166.602,35 €
objektspezifischer Sachwertfaktor		* 1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	174.932,47 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe wertbeeinflussende Umstände)		
Baumängel-/schäden sowie Unterhaltungsstau (s. weitere Angaben)	-	90.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen	-	10.000,00 €
Sachwert	=	74.932,47 €
Die Sachwertermittlung ergab einen Sachwert des Grundstücks von	rd.	75.000,- €

4.4.4 BERÜCKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die vorhandenen Baumängel-/schäden sowie Unterhaltungsstau werden grob abgeschätzt. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 90.000 € als notwendig erachtet. Der geschätzte Aufwand entspricht hiermit rd. 29% des Herstellungswertes bzw. rd. 1.000 €/m² Wohnfläche.

Für die wirtschaftlichen Einschränkungen (gefangene Zimmer u. Durchgangszimmer vorh., Asbestproblematik, Entrümpelung, energetisch: schlecht (altersentspr.: alte Fenster/Heizung) wird ist hierbei ein weiterer pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 10.000 € als angemessen erachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Kosten der Sanierungen den angesetzten Abschlag erheblich übersteigen können, hierdurch würde aber die Restnutzungsdauer wieder erhöht.

5. VERKEHRSWERT

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

Für derartige stark sanierungsbedürftige Immobilien in einem schlechten und überalterten Bauzustand in mäßigen Lagen ist nur ein sehr eingeschränkter Interessentenkreis vorhanden. Untersuchungen haben ergeben, dass übliche Bewertungsmethoden wegen der unverhältnismäßig hohen Sanierungskosten zu plausibilisieren sind. Unter Würdigung der besonderen Sachverhalte werden meist nur Preise des 1-2 fachen des reinen Bodenwert bezahlt.

Die ermittelten Werte betragen:

- Der Ertragswert rd. 72.000,- €
- Der Sachwert rd. 75.000,- €

**Der Verkehrswert für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
67308 Zellertal, Ortsteil Niefernheim, Zeller Weg 6**

Gemarkung: Niefernheim, Flurstück-Nr.: 88
Grundbuch: Niefernheim, Blattnummer: 118

wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.11.2025 mit

75.000,- €

in Worten: Fünfundsiebzigtausend Euro ermittelt.

Kaiserslautern, 12. Februar 2026

Immobilien Gutachter

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)
ö.b.u.v. Sachverständiger

**Sachverständigenbüro
Martin Schrick**

Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)



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

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

ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

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

ImmoWertV (2021)

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

ImmoWertA (2023)

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

BauNVO

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

BNatSchG

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

BBodSchG

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

BImSchG

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

ErbbauRG

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

PfandBG - Pfandbriefgesetz -

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

BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung -

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

BGB

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

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz -

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

WoFlV

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

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

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

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

ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

SPRENGNETTER:

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

GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:

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

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz:

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

KRÖLL, HAUSMANN:

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

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

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

BKI KOSTENPLANUNG 2011 & 2025:

Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner
BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011 & 2025

BAUKOSTEN 2010/2011:

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

MITTAG:

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

REINHOLD:

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

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

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

BERNHARD BISCHOFF:

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

VOGELS:

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

POHNERT, EHRENBURG:

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

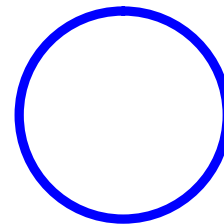
WOLFGANG CRIMMANN:

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

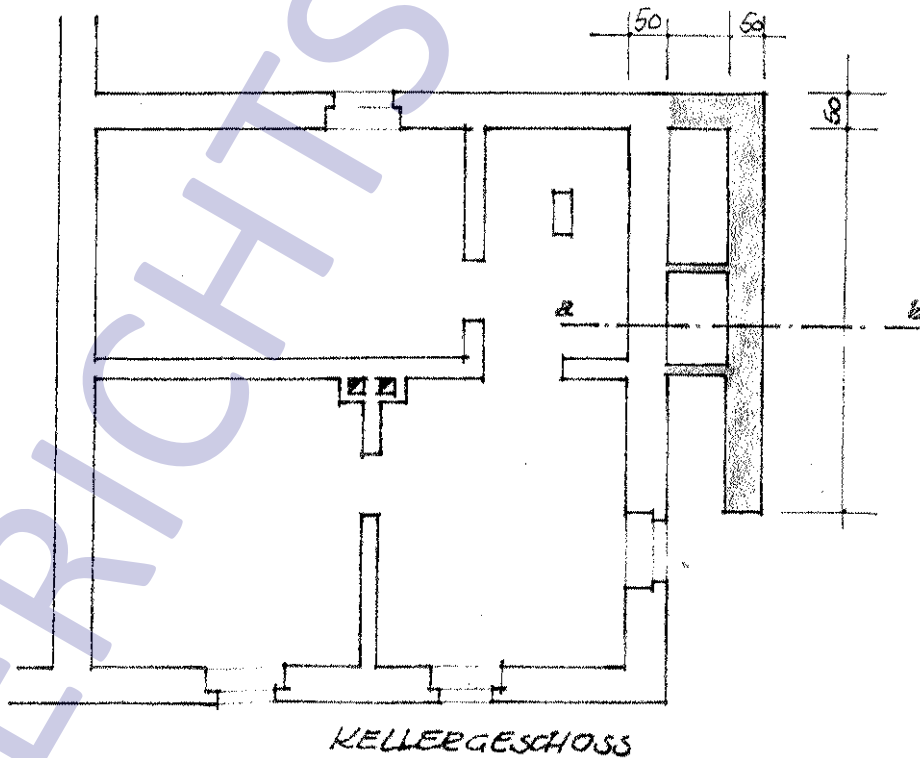
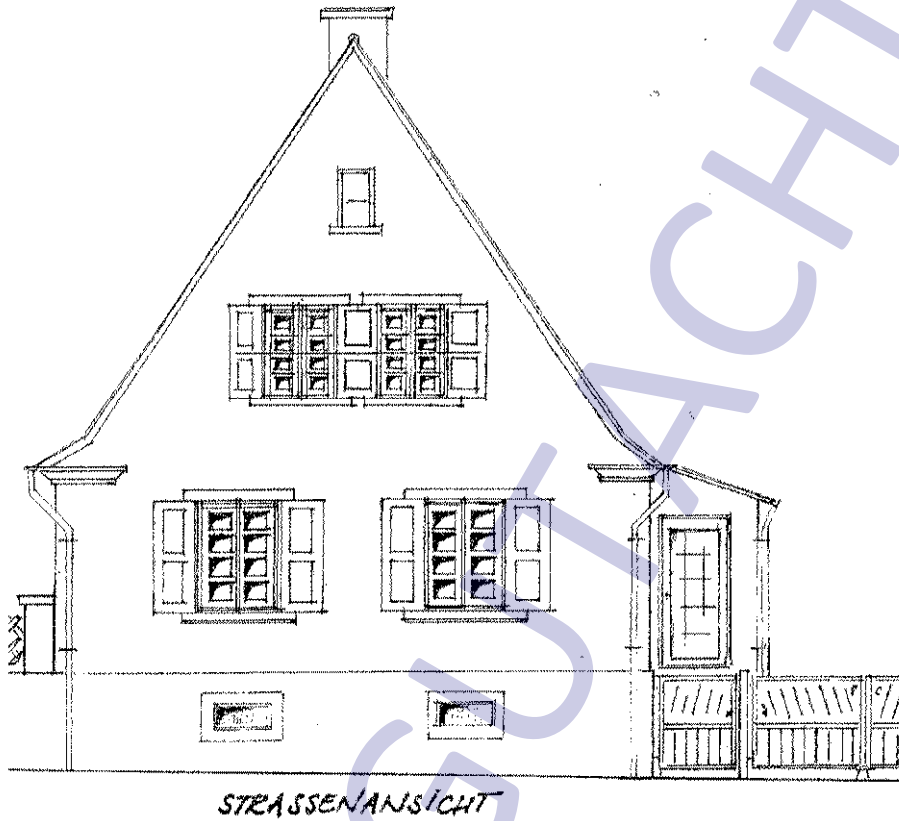
ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : \approx 1.000
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.



ANLAGE 6: BODENRICHTWERTKARTE
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.



ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN



KELLERGESCHOSS & ANSICHT M 1 : 100

ANLAGE 8: FOTOS

BILD 01
ANSICHT SÜD
- STRAßENANSICHT, ZUGANG & ZUFAHRT -



BILD 02
ANSICHT WEST
- STRAßENANSICHT -



BILD 03
ANSICHT SÜD
- ZUGANGSBEREICH U. RÜCKWÄRTIGER GARAGENSCHUPPEEN -



BILD 04
ANSICHT NORD
- RÜCKWÄRTIGE GARTENANSICHT -

BILD 05
BLICK NACH SÜDWESTEN
- RÜCKWÄRTIGE / SEITLICHE ÜBERDACHUNG -



BILD 06
INNENANSICHT KELLERGECHOSS
- WASHKÜCHE -



BILD 07
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- KÜCHE (INVENTAR NICHT BEWERTET) -



BILD 08
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- DUSCHBAD IM NACHTRÄGLICHEN ANBAU -



BILD 09
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- ZIMMER -

BILD 10
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- NUR TLW. HEIZUNG ALS ELEKTROPLATTENHEIZKÖRPER VORHANDEN -



BILD 11
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- TREPPENHAUS -



BILD 12
INNENANSICHT DACHGESCHOSS
- ZIMMER -



BILD 13
INNENANSICHT DACHGESCHOSS
- LUKE ZUM DACHSPITZBODEN (NUR BEDINGT EINSEHBAR) -



BILD 14
INNENANSICHT DACHGESCHOSS
- ELEKTRO VERTEILERKASTEN -



Nr.	Bezeichnung/Designation	NO	NO	NO
		PE-N	LL-N	PH-N
1	Rel.			
2	"			
3	"			
4	"			
5	Licht - Spüle + Waschmaschine			
6	E - Herd			
7	"			
8	Waschmaschine, Kühlschrank			
9	Licht oben			
10	" unten			
	Bezeichnung/Designation	NO	NO	NO
		PE-N	LL-N	PH-N