

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!**

Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Diplom-Volkswirt (Uni)

Georgios Eglentzes

amtlich zertifizierter Sachverständiger

personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Georgios Eglentzes, 67434 Neustadt/W., Hauberallee 12

Amtsgericht Rockenhausen
Kreuznacher Str. 37

67806 Rockenhausen

eMail: info@imwert.de

Internet: www.imwert.de

Firmensitz:

Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: **2. Juni 2025**

Az.: **AG-ROK2K49/24**

GUTACHTEN

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Zwangsversteigerungssache 2 K 49/24

Versteigerungsobjekte eingetragen im
Teileigentumsgrundbuch von Eisenberg Blatt 4155,
Gemarkung Eisenberg, Miteigentumsanteil 1/2 an Flurstück 45,
Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 85, 720 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im EG, der Garage,
sowie dem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch von Eisenberg Blatt 4156,
Gemarkung Eisenberg, Miteigentumsanteil 1/2 an Flurstück 45
Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 85, 720 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im OG einschl. Terrasse,
dem Abstellraum und Kellerraum im EG. Im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. II bezeichnet.
Zu lfd. Nr. 1 Sondernutzungsrecht für WE II an dem über der Wohnung gelegenen Dachboden/Speicher



Straßenansicht

Die **Verkehrswerte der Miteigentumsanteile TE I und WE II** wurden
zum Stichtag 13.02.2025 ermittelt mit rund

TE I	Wohn-/Geschäftshaus mit Anbauten, Garage	150.000,00 €
WE II	Wohnhaus mit Anbauten	340.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4

Dieses Gutachten (anonymisiert) besteht aus 116 Seiten.

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

Für das AG Rockenhausen wurde eine inhaltsgleiche digitale Datei erstellt sowie ein Beiblatt mit Angaben zu Schuldner/Eigentümer, Mieter/Pächter, Hausverwaltung und Zwangsverwaltung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohnhausaus mit Anbau und Garage (TE I und WE II)	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	15
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	15
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück TE I.....	16
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung.....	17
4.4	Ertragswertermittlung.....	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.5	Ertragswertberechnung	21
4.5.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	22
4.6	Wert des Teilgrundstücks TE I.....	23
4.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück WE II	24
4.7.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
4.8	Bodenwertermittlung.....	24
4.9	Ertragswertermittlung.....	24
4.9.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.9.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.10	Ertragswertberechnung	25

4.10.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
4.11	Wert des Teilgrundstücks WE II.....	28
5	Verkehrswerte	29
6	Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II.....	30
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	31
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	33
8.3	Verwendete fachspezifische Software	33
9	Verzeichnis der Anlagen	34

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbauten zu bewerten zwei Miteigentumsanteilen TE I und WE II Miteigentumsanteil zu $\frac{1}{2}$ verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im EG, der Garage sowie dem Kellerraum im Auftei- lungsplan jeweils mit Nr. I bezeichnet (lt. Teilungser- klärung). Miteigentumsanteil zu $\frac{1}{2}$ verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG einschließlich Terrasse, dem Abstellraum und Kellerraum im EG, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. II bezeichnet (lt. Teilungserklärung). Sondernutzungsrecht für WE II an dem über der Woh- nung gelegenen Dachboden/Speicher
Objektadresse:	Hauptstraße 85 67304 Eisenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eisenberg, Teileigentumsgrundbuch, Blatt 4155, lfd. Nr. 1; (TE I) Wohnungsgrundbuch, Blatt 4156, lfd. Nr. 1 (WE II)
Katasterangaben:	Gemarkung Eisenberg, Flurstück 45 Miteigentum $\frac{1}{2}$ an 720 m ² , Flächenanteil 360 m ² ; Miteigentum $\frac{1}{2}$ an 720 m ² , Flächenanteil 360 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Rockenhausen, Kreuznacher Str. 37, 67806 Rockenhausen vom 19.02.2024 soll ein schriftliches Sachverständigengut- achten erstellt werden.
Wertermittlungstichtag:	13.02.2025
Qualitätstichtag:	13.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	13.02.2025

Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.</p> <p>Folgende Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verwilderter hinterer Grundstücksteil, teilweise eingeschränkte Sicht auf Dach des mittleren Gebäudeteils und das Flachdach des Anbaus <p>Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner und der Sachverständige
Eigentümer/in:	bekannt, siehe Beiblatt
Mieter/in:	siehe Beiblatt
Hausverwaltung:	siehe Beiblatt
Zwangsverwaltung:	siehe Beiblatt
Gewerbebetrieb:	Auf dem Grundstück wird soweit erkennbar und lt. Aussage am Ortstermin kein Gewerbebetrieb unterhalten.
Zubehör:	Zubehör im Sinne des § 97 BGB wurde auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorgefunden.
Bewegliche Gegenstände:	Bewegliche Gegenstände im Sinne des § 55 ZVG sind nicht vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Besteht nicht.
Wohnpreisbindung § 17 WoBindG:	Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass es sich um eine „Zweckbestimmte Wohnung“ nach dem § 17 WoBindG handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• beglaubigte Grundbuchauszüge <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Auskunft Gutachterausschuss
- Auskunft Baurecht
- Auskunft Baulasten & Altlasten
- Auskunft Grundbuchamt
- Örtliche Feststellungen
- Teilungserklärung

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden die in Abt. II eingetragenen Lasten bewertet, jedoch beim Verkehrswert nicht in Abzug gebracht.

Anmerkung zu Flächen / Unterlagen:

Die Flächen wurden auf Basis von vorliegenden Unterlagen, Grundrisse sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Die uns vorgelegten Unterlagen wurden vom Miteigentümer zur Verfügung gestellt und den zuständigen Stellen.

Der Unterzeichner unterstellt in dieser Wertermittlung, dass diese Unterlagen überwiegend korrekt sind. Teilweise wurden Umbauten durchgeführt, weshalb die Grundrisse bzw. der Zuschnitt der einzelnen Räume nicht den vorgefundenen Gegebenheiten entsprechen. Dadurch kann es auch bei der Angabe der Flächen zu Abweichungen kommen.

Des Weiteren befindet sich im EG überwiegend eine Wohnnutzung. Es wurde ein Antrag auf Nutzenänderung gestellt. Es wird die Legalität der vorgefundenen Gegebenheiten und Nutzung unterstellt. Einen potenziellen Interessenten wird empfohlen, dies zusätzlich zu berücksichtigen und sich zu informieren.

Die beiden Wohnungen im Gebäudeteil zur Straße (TE I = EG, WE II = OG) sind vermietet. Lt. Auskunft des Eigentümers ist die Wohnung im EG mit rd. 600,00 € warm und die Wohnung im OG mit ca. 630,00 € warm vermietet, die genaue Höhe der Nebenkosten konnte auf Nachfrage nicht genannt werden. In der nachfolgenden Wertermittlung wird die marktübliche Nettokaltmiete unterstellt und nicht die tatsächliche, ggf. ist dies von einem Interessenten zusätzlich zu berücksichtigen.

Anmerkung zum Ortstermin/Objektzustand:

Das gesamte Objekt befindet sich in einem für das Baujahr normalen Zustand. Grundlage der Wertermittlung ist der am Ortstermin vorgefundene Objektzustand (siehe Fotodokumentation). Die eigen genutzte Wohnung des Miteigentumsanteils WE II wurde überwiegend modernisiert. Die restlichen Einheiten sind in einem einfachen bis durchschnittlichen Zustand. Einem potenziellen Interessenten wird empfohlen, zusätzlich zu dieser Wertermittlung ggf. weitere Investitionen (Modernisierungen, Dach, Fenster, etc. Risiko etc.) zu berücksichtigen.

Auf Grund der teilweise undurchsichtigen Aufteilung der Einheiten, der vorgefundenen Räumlichkeiten und Umbauten sowie der mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht nur baulichen, sondern auch technischen Verbundenheit der Anteile wird die Ersterhebung der beiden Miteigentumsanteile empfohlen.

Hinweis zum Sachwertfaktor und dem Liegenschaftszinssatz:

Wir, als regional tätiges Sachverständigenbüro haben festgestellt, dass aufgrund der aktuellen Vorkommnisse (Krieg, Zinsentwicklung, Inflation etc.), die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023/2025 (LGM 2023) veröffentlichen Marktdaten sowie die vorgeschlagene Anwendung zur zeitlichen Anpassung nach dem 01.01.2022/24 nicht mehr vollumfänglich, die sich verändernden Gegebenheiten am Immobilienmarkt, widerspiegeln. Aktuell (Bewertungstichtag) befinden sich die Bauzinsen auf einem ähnlichen Niveau wie 2010 – 2016. Zu diesem Zeitpunkt wurden statistisch höhere Liegenschaftszinsen und niedrigere Sachwertfaktoren ausgewertet und veröffentlicht. Diese und die obigen Besonderheiten werden soweit möglich bei der Wahl der wertrelevanten Daten berücksichtigt.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Donnersbergkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Eisenberg (ca. 9.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Grünstadt ca. 11 km, Kirchheimbolanden ca. 16 km, Bad Dürkheim ca. 19 km <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 60 km <u>Bundesstraßen:</u> B 47 ca. 1 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 Grünstadt ca. 11 km <u>Bahnhof:</u> Bhf. Eisenberg ca. 850 m <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main ca. 97 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Siehe Anlagen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Siehe Anlagen
-------------------	---------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeit vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Siehe Anlagen
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegen zwei beglaubigte Grundbuchauszüge vom 22.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 4155, folgende Eintragung. Pos. 1 – 4: gelöscht Pos. 5: Zwangsversteigerungsvermerk... Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 4156, folgende Eintragung. Pos. 1 – 4: gelöscht Pos. 5: Zwangsversteigerungsvermerk...
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer

Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

Keine Eintragungen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Siehe Anlagen

Denkmalschutz:

Es besteht nach Einsicht in die Liste der Kulturdenkmäler RLP der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (www.gdke-rlp.de) kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Eisenberg liegt das Grundstück im Geltungsbereich einer „Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung“.

Es wird empfohlen, sich diesbezüglich zusätzlich zu informieren.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG im Gutachten als abgabenfrei unterstellt.

Wiederkehrende Kommunalabgaben wie z. B. Straßenentwässerung, Grundsteuer, Straßenausbaubeitrag sind mit hoher Wahrscheinlichkeit in normalem Umfang zu entrichten.

Ggf. bestehende Besonderheiten (erhöhte Abgaben und Beiträge) wurden am Ortstermin nicht mitgeteilt und sind ggf. zusätzlich zum Gutachten zu berücksichtigen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich / per E-Mail eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage/Anbauten bebaut.

Es ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt in TE I und WE II.

Insgesamt befinden sich aktuell: 4 Wohnungen und 1 Büroabteil.

TE I: 1 Büroabteil, 1 Wohnung im EG, sowie die Garage

WE II: 2 Wohnungen

Die größere Wohneinheit des Miteigentumsanteils WE II wird eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unter-lagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhande-nen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt wor-den. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhausaus mit Anbau und Garage (TE I und WE II)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit Anbau und Garage (TE I) und (WE II) zweigeschossig; teilunterkellert; Satteldach, Flachdach Anbau
Baujahr:	vor 1950 (unbekannt, gemäß Angaben am Ortstermin etc.) Anbau WE II (ca. 1967)
Modernisierung:	geringfügig modernisiert (TE I) teilweise modernisiert (WE II)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor (siehe Anlagen)
Außenansicht:	siehe Fotos

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
siehe Anlagen

Obergeschoss:
siehe Anlagen

Dachgeschoss:
siehe Anlagen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Beton

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk, Fertigteile

Geschossdecken: Stahlbeton, Holzbalken

Treppen: siehe Fotos

Hauseingangsbereich: siehe Fotos

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach, Flachdach

Dacheindeckung:
Dachziegel

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Auf eine detaillierte Beschreibung wird verzichtet. Fotos dokumentieren den vorgefundenen Zustand der beiden Miteigentumsanteile vor Ort.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Außentreppen etc.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist für das Baujahr normal.

3.3 Nebengebäude

Garage, siehe Fotodokumentation

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung etc.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend werden die **Verkehrswerte** der **Miteigentumsanteile TE I** und **WE II** in **67304 Eisenberg, Hauptstraße 85** zum **Wertermittlungsstichtag 13.02.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eisenberg	4155	1
Gemarkung	Flurstück	Flächenanteil
Eisenberg		
Miteigentum 1/2 an 720 m ²	45	360 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eisenberg	4156	1
Gemarkung	Flurstück	Flächenanteil
Eisenberg		
Miteigentum 1/2 an 720 m ²	45	360 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
TE I	Wohnhaus mit Anbauten, Garage	360 m ²
WE II	Wohnhaus mit Anbauten	360 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		720 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück TE I

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Auf eine zusätzlich **Sachwertermittlung** wird verzichtet, da für das vorliegende Bewertungsobjekt kein eindeutiger Gebäudetyp vorliegt. Entsprechend sind die dem Sachwert zu Grunde liegenden Daten und Werte für diese Wertermittlung mit einer Unsicherheit behaftet.

Das Objekt dient in seinem am Ortstermin vorgefundenen Nutzung hauptsächlich der Erzielung von Erträgen (größte Wohnung mit Terrasse und Büro (lt. Aussage am Ortstermin) ist eigengenutzt).

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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **195,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksflächenanteil (f)	=	360 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	195,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.02.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)		×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	195,00 €/m²
Fläche (m²)	600	720	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	II		×	1,000
Bauweise	offen		×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	195,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	195,00 €/m²	
Flächenanteil	×	360 m²	
beitragsfreier Bodenwertanteil	=	70.200,00 € <u>rd. 70.200,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwertanteil** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt **70.200,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Anbau und Garage (TE I)	Wohnun- gen/Büro	rd.115,00	1,00	7,00	805,00	9.660,00
	Garage			50,00	50,00	600,00
Summe		rd.115,00	1,00		855,00	10.260,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** unter Beachtung des Zustands durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.260,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.565,00 €
jährlicher Reinertrag	=	7.695,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 70.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.457,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.238,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,167
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	79.444,75 €
beitragsfreier Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	149.644,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	149.644,75 €
	rd.	150.000,00 €

4.5.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten a. dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbauten (TE I)

Das (unbekannt, gemäß Angaben am Ortstermin, etc.) vor 1950 errichtete Gebäude wurde geringfügig bis teilweise modernisiert.

Auf Grund der sachverständigen Ermittlung („kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ wird dem Gebäudeteil/Miteigentumsanteil eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1967 zu geordnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Wert des Teilgrundstücks TE I

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **150.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück WE I wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 mit rd.

150.000,00 €

geschätzt.

4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück WE II

4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie zuvor

4.8 Bodenwertermittlung

Wie zuvor (gleicher Anteil am Boden)

Der **beitragsfreie Bodenwertanteil** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt **70.200,00 €**.

4.9 Ertragswertermittlung

4.9.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Wie zuvor

4.9.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Wie zuvor

4.10 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Anbauten (WE II)	Wohnen mit Terrasse	rd. 215,00		7,75	1.666,25	19.995,00
Summe		rd. 215,00	-		1.666,25	19.995,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** unter Beachtung des Zustands durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		19.995,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.198,95 €
jährlicher Reinertrag	=	15.796,05 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,50 % von 70.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.457,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	13.339,05 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,069
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	254.362,34 €
beitragsfreier Bodenwertanteil (vgl. Bodenwertermittlung)	+	70.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	324.562,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	15.000,00 €
Ertragswert	=	339.562,34 €
	rd.	340.000,00 €

4.10.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus mit Anbauten (WE II)

Das (unbekannt, gemäß Angaben am Ortstermin, etc.) vor 1950 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Auf Grund der sachverständigen Ermittlung („mittlerer Modernisierungsgrad“) wird dem Gebäudeteil/Miteigentumsanteil eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977 zu geordnet

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sondernutzungsrecht Dachgeschoss 	15.000,00 €	
ggf. Potenzial (Risiko, Kosten, Ausbau, Genehmigung etc.) pauschal rd.		
Summe		15.000,00 €

4.11 Wert des Teilgrundstücks WE II

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **340.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück WE II wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 mit rd.

340.000,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
TE I	Wohnhaus mit Anbauten, Garage	360,00 m²	150.000,00 €
WE II	Wohnhaus mit Anbauten	360,00 m²	340.000,00 €
Summe			490.000,00 €

Die **Verkehrswerte** für die
Miteigentumsanteile TE I und WE II
in **67304 Eisenberg, Hauptstraße 85**

Grundbuch Eisenberg Blatt 4155 lfd. Nr. 1
Gemarkung Eisenberg Flurstück 45
Miteigentum 1/2 an 720 m²

Grundbuch Eisenberg Blatt 4156 lfd. Nr. 1
Gemarkung Eisenberg Flurstück 45
Miteigentum 1/2 an 720 m²

werden zum Wertermittlungstichtag 13.02.2025 mit rd.

TE I	Wohn-/Geschäftshaus mit Anbauten, Garage	150.000,00 €
WE II	Wohnhaus mit Anbauten	340.000,00 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neustadt an der Weinstraße, den 2. Juni 2025

Georgios Eglentzes
Diplom-Volkswirt

6 Wert der Lasten Grundbuch Abteilung II

Bewertung Lasten

Dem Sachverständigen liegen zwei beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des

Teileigentumsgrundbuchs von Eisenberg, Blatt 4155 folgende Eintragung:

Pos. 1 – 4:
gelöscht

Pos. 5: Zwangsversteigerungsvermerk.

Die Position 5 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last Position 5 wird mit 0,00 € geschätzt.

Hiernach besteht in Abteilung II des

Wohnungsgrundbuchs von Eisenberg, Blatt 4156 folgende Eintragung:

Pos. 1 – 4:
gelöscht

Pos. 5: Zwangsversteigerungsvermerk.

Die Position 5 ist in der Zwangsversteigerung nicht wertrelevant.

Der Wert der Last Position 5 wird mit 0,00 € geschätzt.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung. -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe

Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

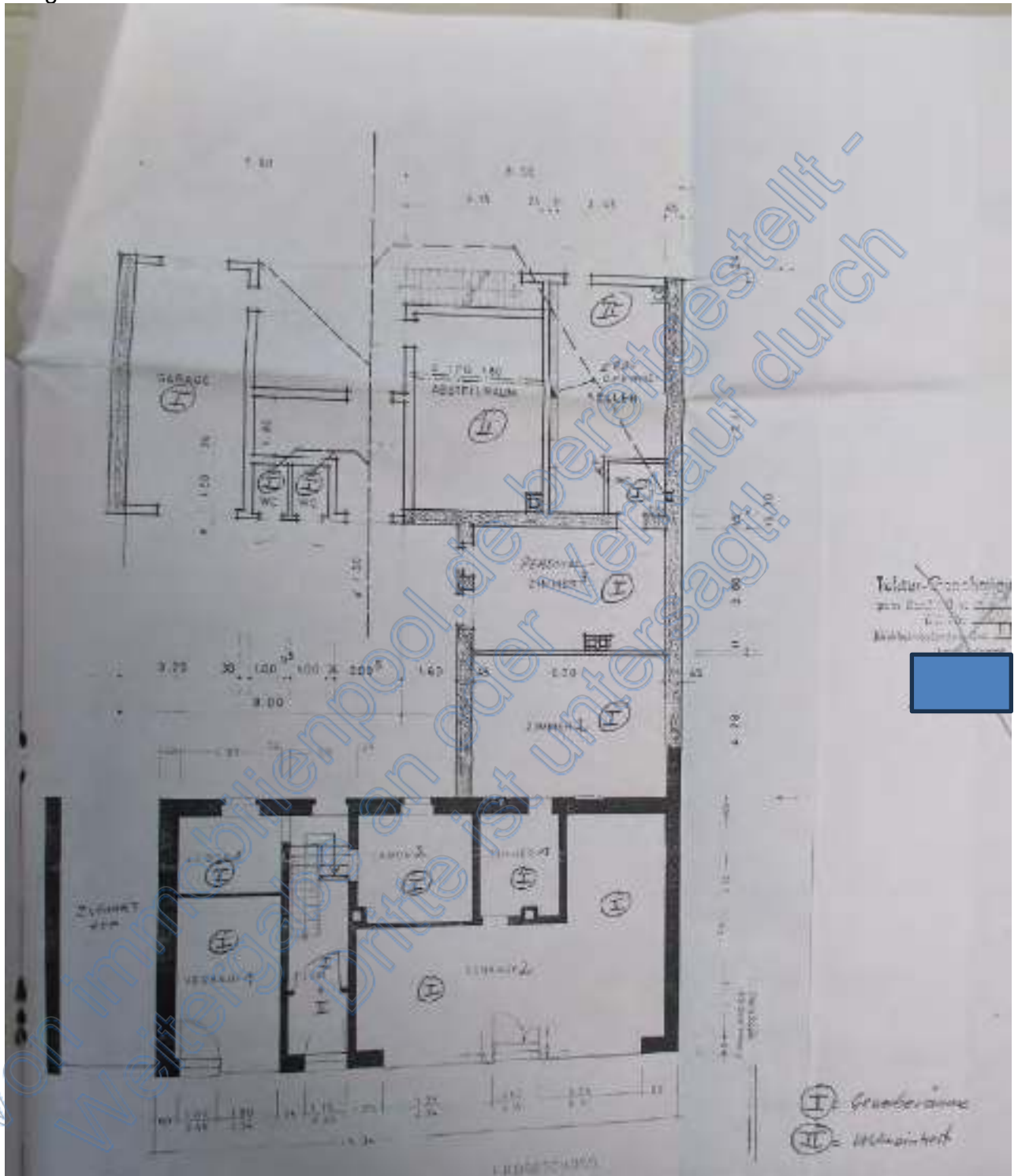
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 – 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [IVD] Marktübliche Liegenschaftszinssätze, Mieten und Marktdaten (IVD) Immobilienverband Deutschland
- [ImWERT Bewertungsgesellschaft mbH] Archivdaten und eigene Datensammlungen aus diversen Quellen
- [Kleiber Wolfgang] Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6, vollständig neu bearbeitet Auflage 2010 und neuer
- [Oberer GAA] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2013-2025 (LGM)

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 16.04.2025) erstellt.

Anlage 7: Baupläne (Grundrisse etc.), Quelle: Grundbuchamt und Eigentümer

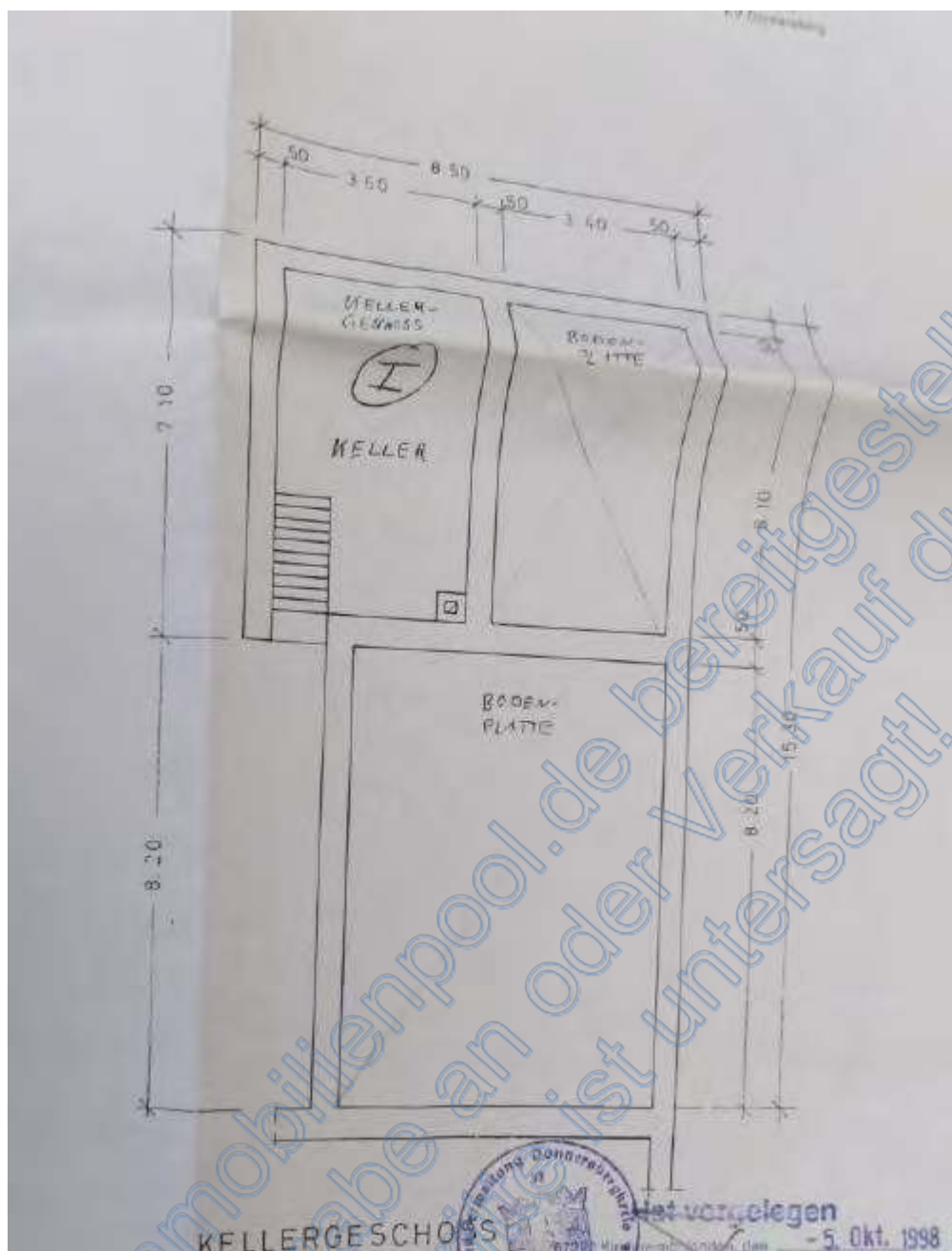
Erdgeschoss

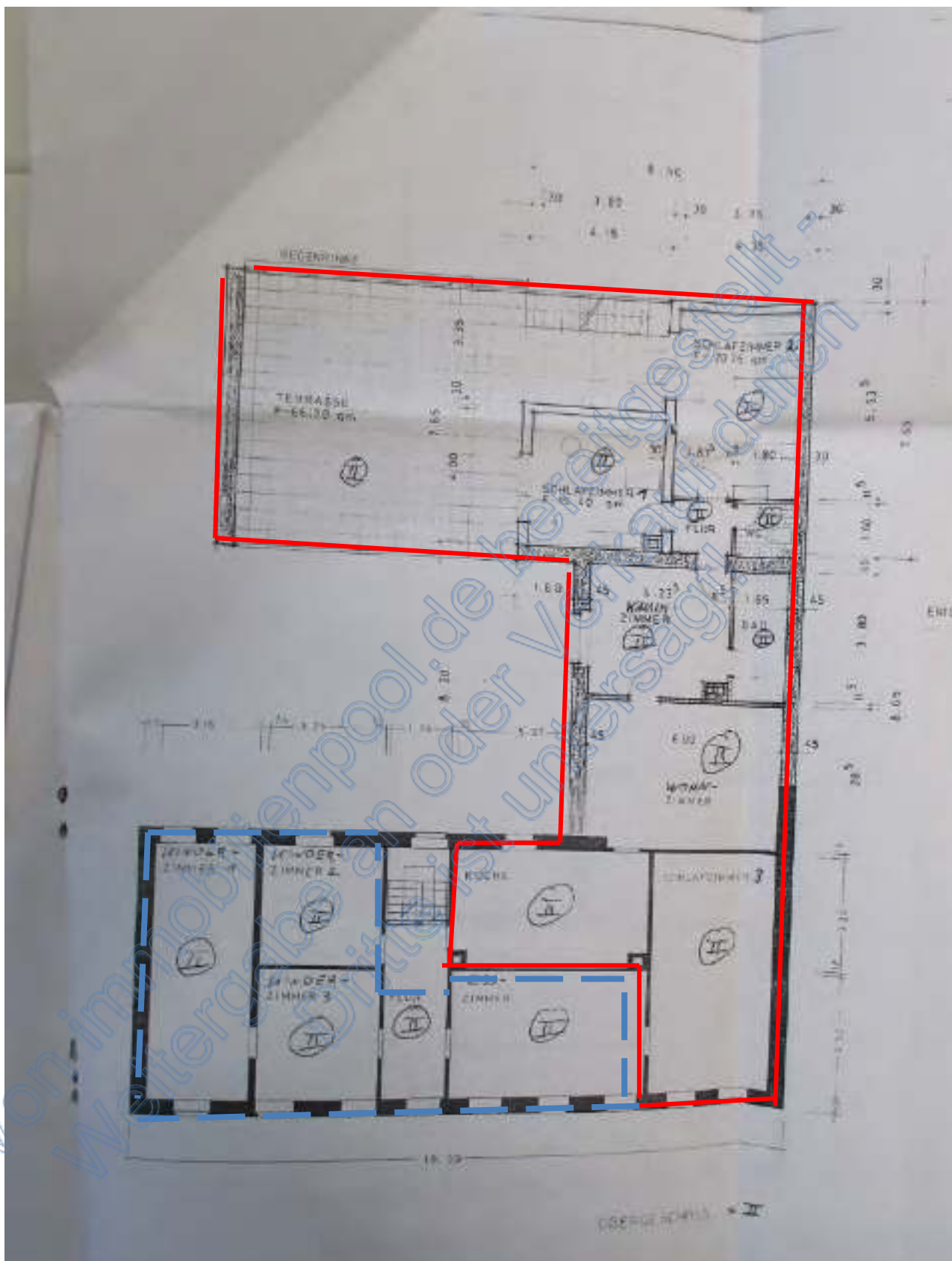


Tatsächlich wird der überwiegende Teil der Räume I als Wohnung genutzt.

Verkauf 2, Zimmer 1 und Zimmer 2 bilden eine Wohnung.

Die Grundrisse des Personal-Zimmer 3 und WC entsprechen teilweise nicht den vorgefundenen Gegebenheiten vor Ort.





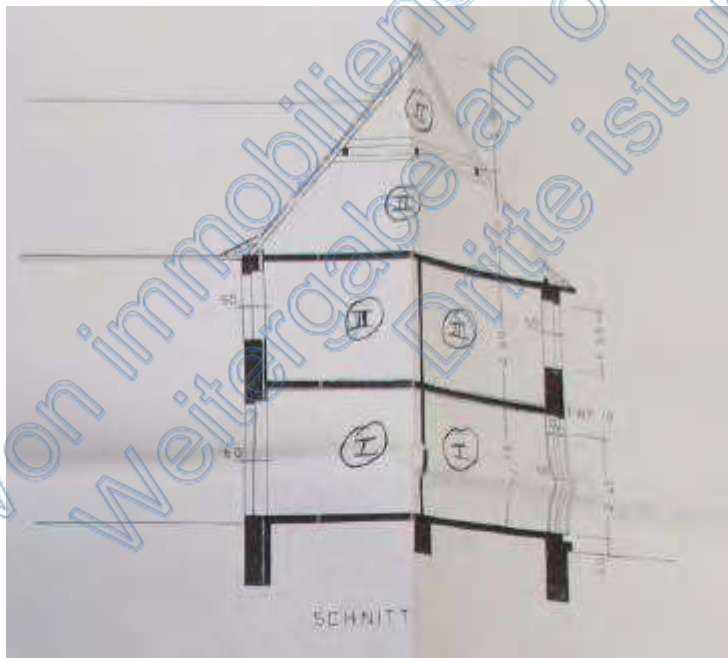
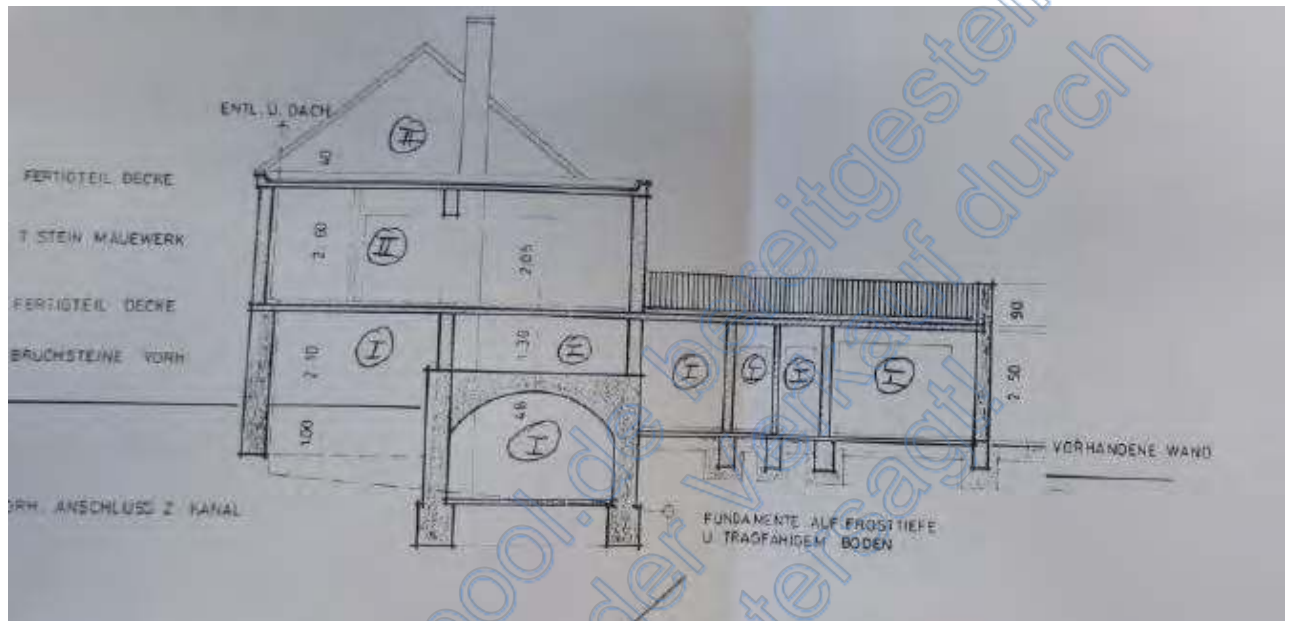
Obergeschoss

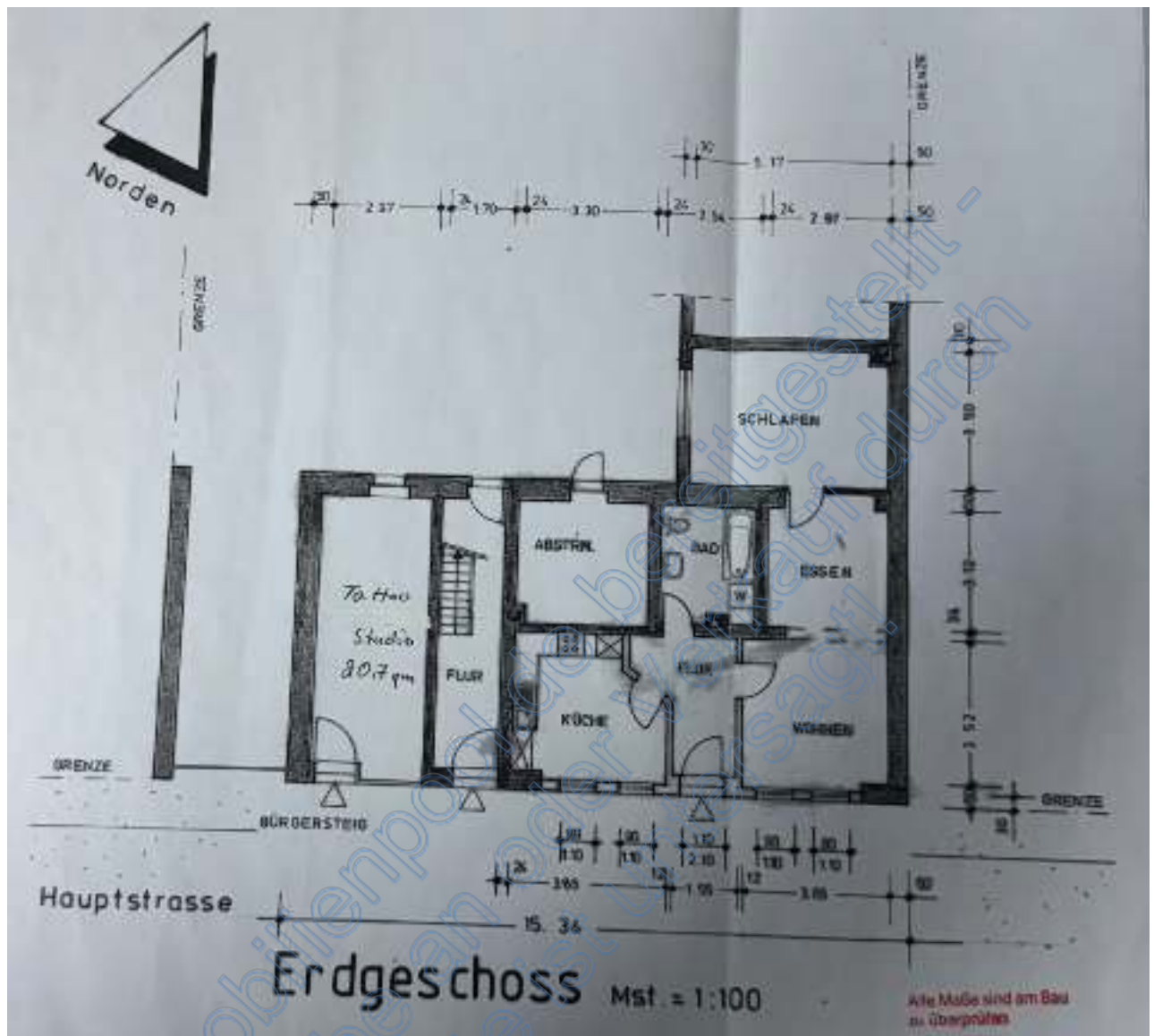
Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen (rote und blaue Markierung)

Die Küche und das Schlafzimmer 3 gehören zu der Wohnung im mittleren und hinteren Gebäudeteil.

Die Grundrisse stimmen teilweise nicht mit den vorgefundenen Gegebenheiten am Ortstermin (vgl. Fotodokumentation).

Die Raumaufteilung der Wohnung im vorderen Gebäudeteil (Straßenseite) wurde ebenfalls teilweise verändert, z.B. Kinderzimmer 1 = Sanitärraum und ein Zimmer





TE I Erdgeschoss (entspricht überwiegend den Gegebenheiten vor Ort)

Erdgeschoss neu hinzu

Wohnen

$$3,65 \text{ m} \times 3,52 \text{ m} = 12,85 \text{ qm}$$

$$+ 3,08 \text{ m} \times 0,25 \text{ m} = 0,77 \text{ qm}$$

$$= 13,62 \text{ qm} \times 0,97 = 13,21 \text{ qm}$$

Essen

$$2,87 \text{ m} \times 3,12 \text{ m} = 8,95 \text{ qm}$$

$$+ 2,50 \text{ m} \times 0,24 \text{ m} = 0,60 \text{ qm}$$

$$= 9,55 \text{ qm} \times 0,97 = 9,26 \text{ qm}$$

Schlafen

$$3,50 \text{ m} \times 5,17 \text{ m} = 18,09 \text{ qm}$$

$$+ 0,47 \text{ m} \times 0,32 \text{ m} = 0,15 \text{ qm}$$

$$17,94 \text{ qm} \times 0,97 = 17,40 \text{ qm}$$

Küche

$$3,85 \text{ m} \times 3,52 \text{ m} = 13,55 \text{ qm}$$

$$3,10 \text{ m} \times 0,25 \text{ m} = 0,77 \text{ qm}$$

$$+ \frac{1,53 \text{ m} \times 1,03 \text{ m}}{2}$$

$$= 0,78 \text{ qm}$$

$$+ 1,03 \text{ m} \times 0,87 \text{ m} = 0,89 \text{ qm}$$

$$12,67 \text{ qm} \times 0,97 = 12,29 \text{ qm}$$

Flur

$$3,40 \text{ m} \times 1,55 \text{ m} = 5,27 \text{ qm}$$

$$1,03 \text{ m} \times 0,80 \text{ m} = 0,82 \text{ qm}$$

$$+ \frac{1,53 \text{ m} \times 1,03 \text{ m}}{2}$$

$$= 0,78 \text{ qm}$$

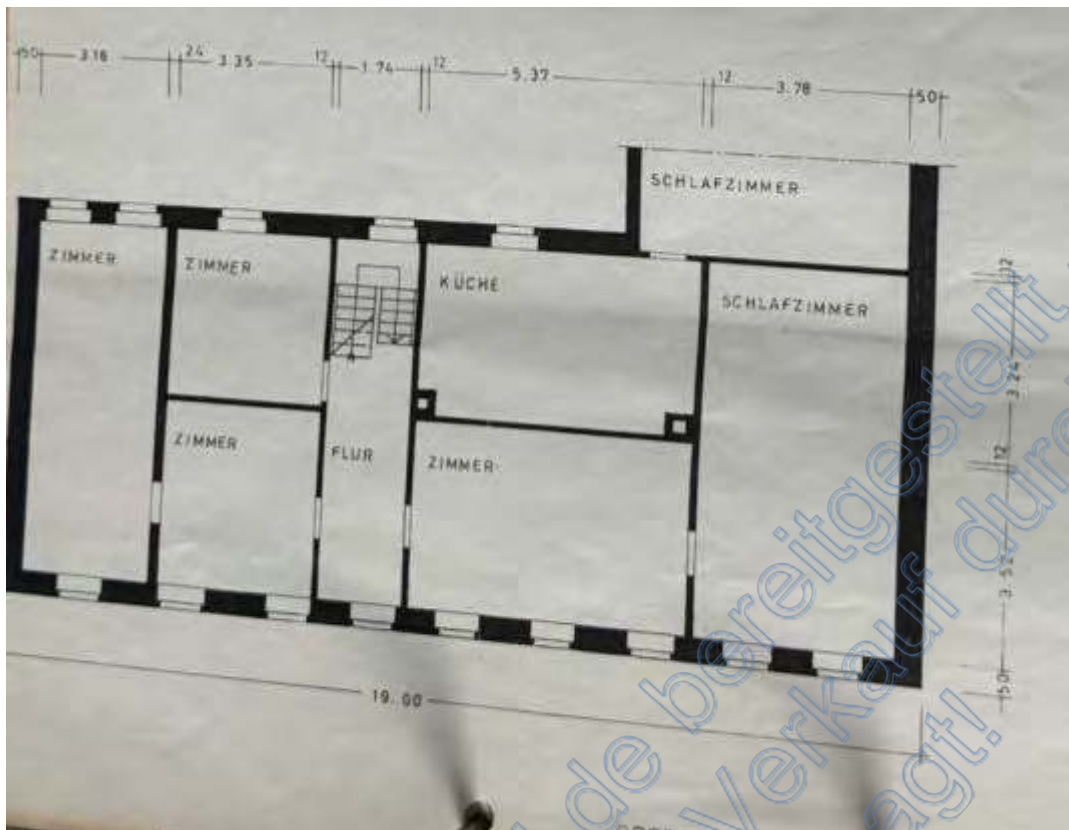
$$6,87 \text{ qm} \times 0,97 = 6,66 \text{ qm}$$

Bad

$$2,50 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 7,50 \text{ qm} \times 0,97$$

$$= 7,28 \text{ qm}$$

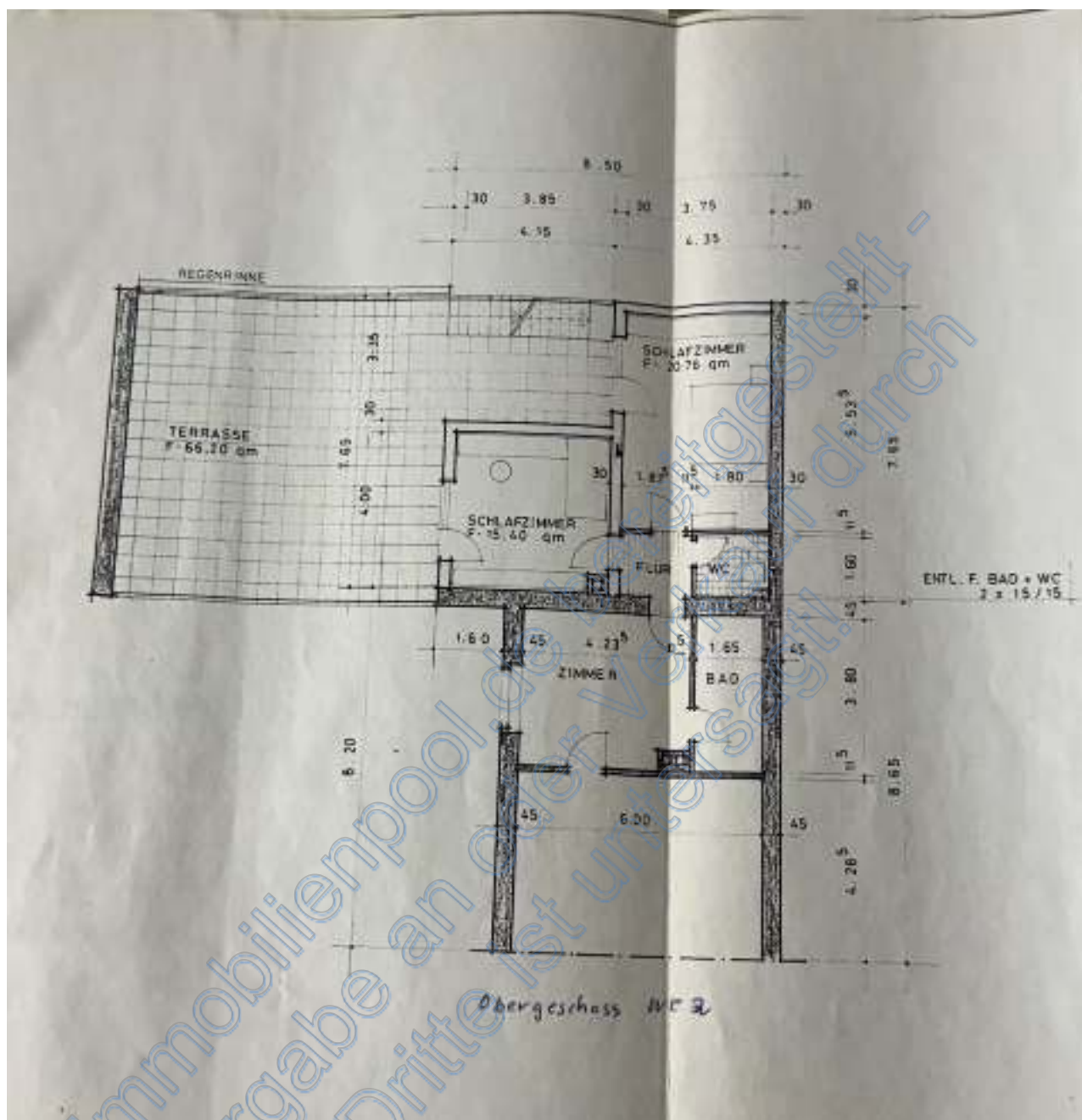
Wohnfläche neu hinzu 66,10 qm

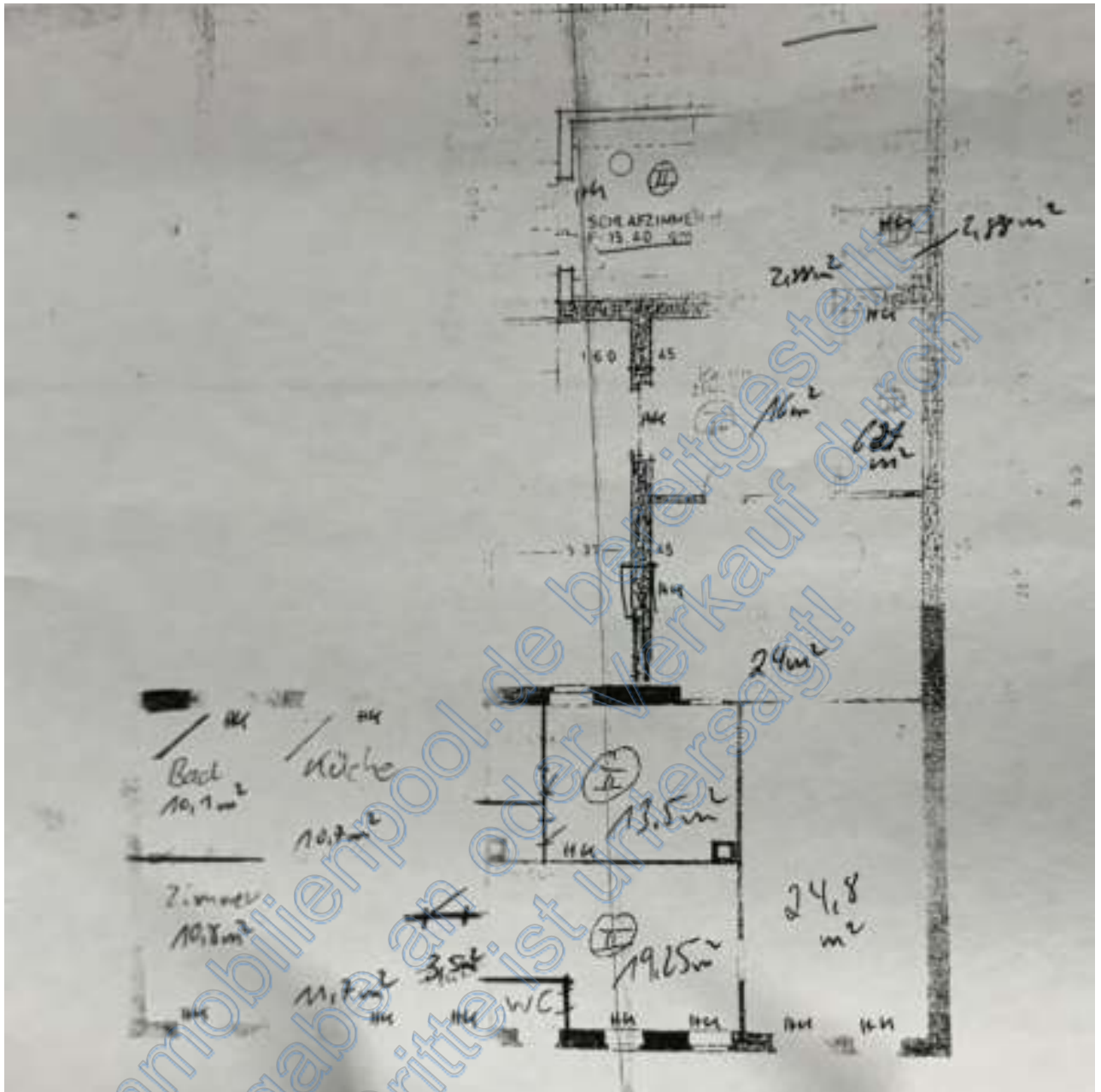


Obergeschoss WE II

Obergeschoß Vordergebäude					
Zimmer 1	6,88	3,16		21,74	
Zimmer 2	3,52	3,35		11,79	
Zimmer 3	3,24	3,35		10,85	
Zimmer 4	5,37	3,52		18,90	
Schlafzimmer	6,88	3,78		26,00	
Küche	5,37	3,24	17,40		
Kamin	- 2x 0,40	0,40	- 0,32		
Flur	4,50	1,74		<u>7,83</u>	114,19
./. 3 % für Putz					<u>3,42</u>
Fläche Obergeschoß					<u>110,77</u>

Auf Grund des Umbaus ist das Schlafzimmer und die Küche der Wohnung im „Zwischengebäude und Hintergebäude (WE II rotmarkiert) zugeordnet





Zur groben Orientierung aus den Unterlagen des Eigentümers (Obergeschoss)

Anlage 9: Fotodokumentation



Straßenansicht

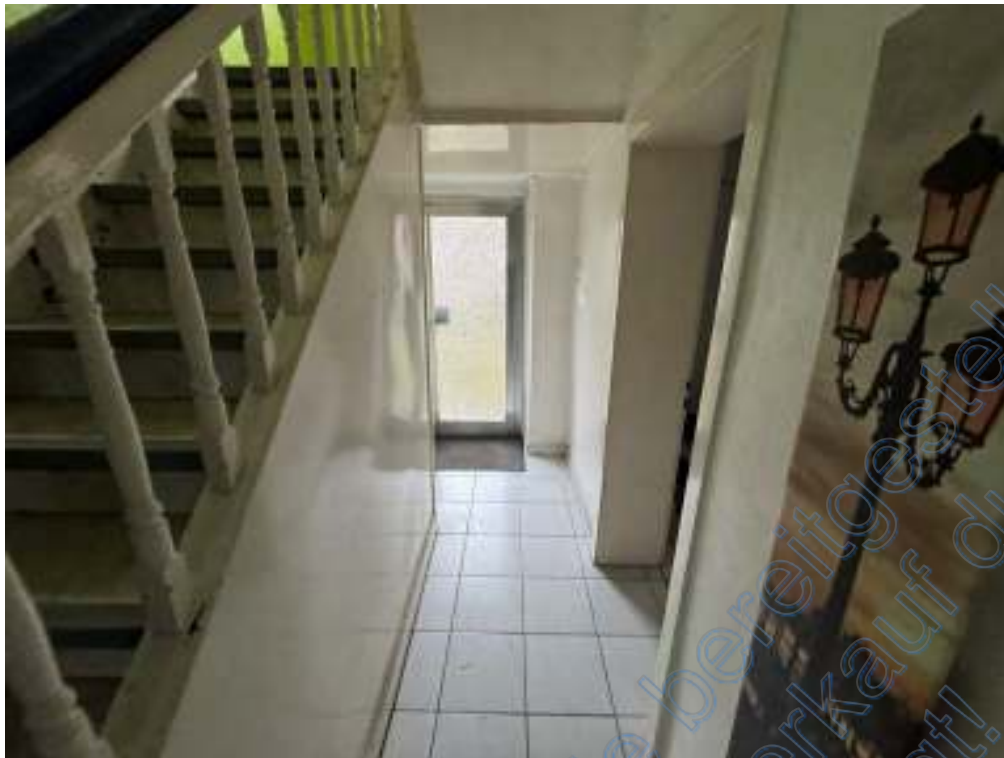


Straßenansicht



Gemeinsamer Eingang





Abstellraum / Hauswirtschaftsraum



Zugang zu Keller und Hof



Teilunterkellerung





Elektroinstallation



Hofansicht auf Hintergebäude und Anbau/Mittelgebäude (rechts)





Hofdurchfahrt (auf Hauptstraße)







Garage





Abstellraum unter der Garage



Rückansicht





Heizungsraum



Treppenaufgang zu Terrasse (WE II)





Terrassentür zu WE II (Obergeschoss)



Blick in den Hof

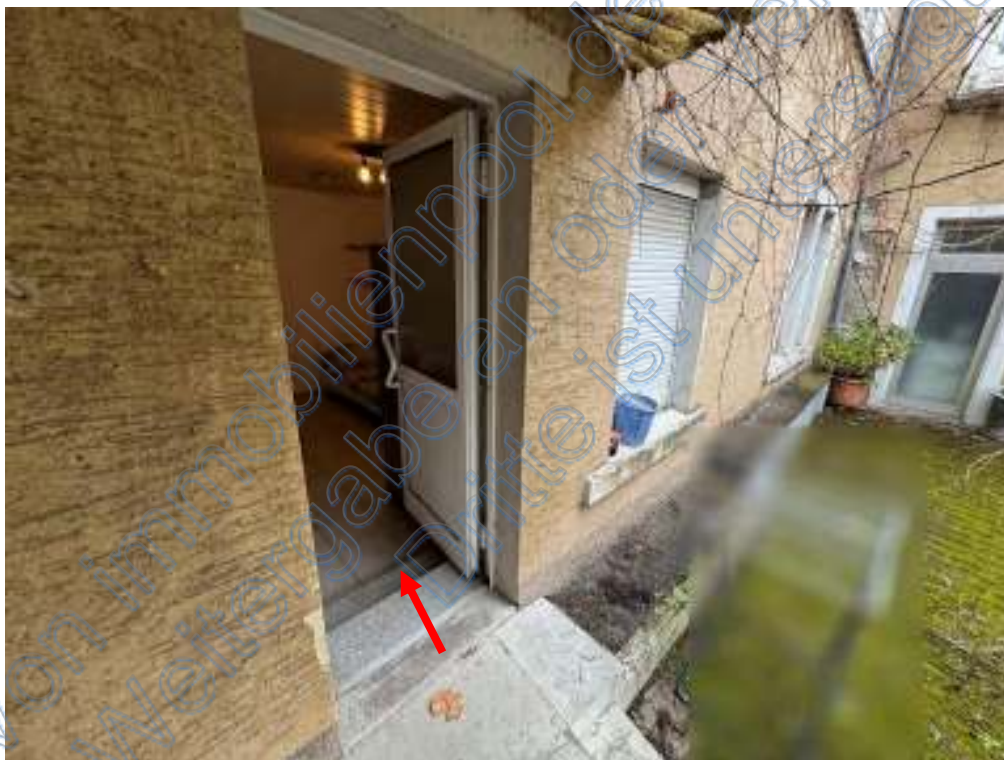


Kellerzugang (siehe Pfeil links)



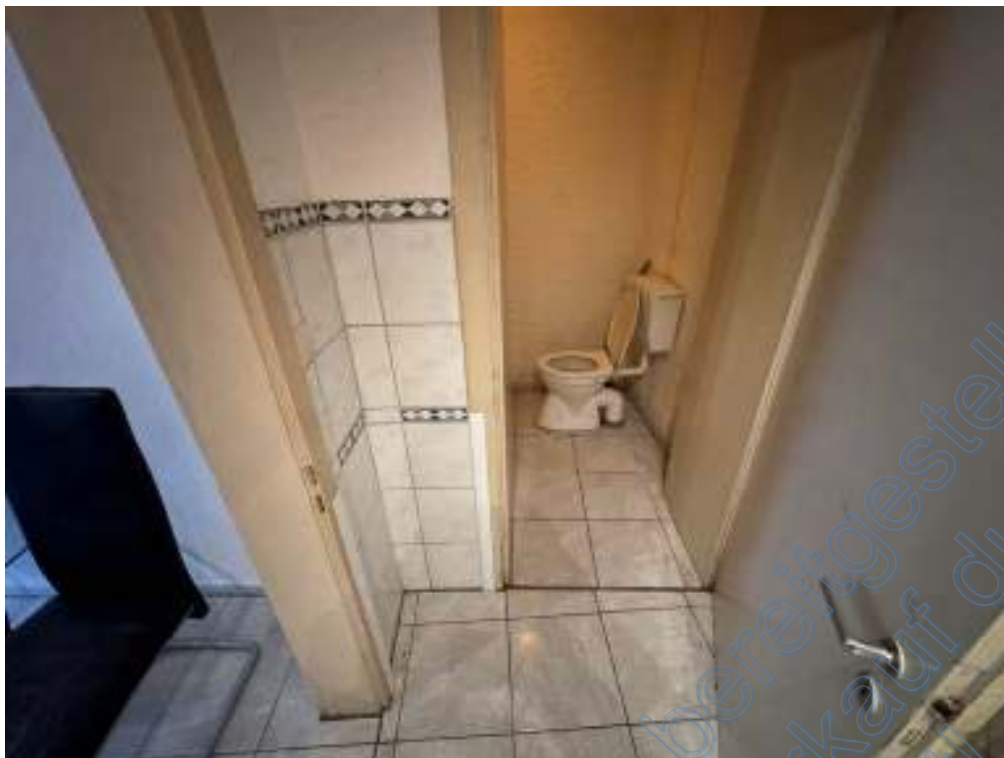
Keller unter WE II





WE I („1-Zimmer-Appartement“)









Zugang „Büro/Laden“ TE I





Blick in den Hof



Eingang TE I (Wohnung EG)







„Haupteingang“



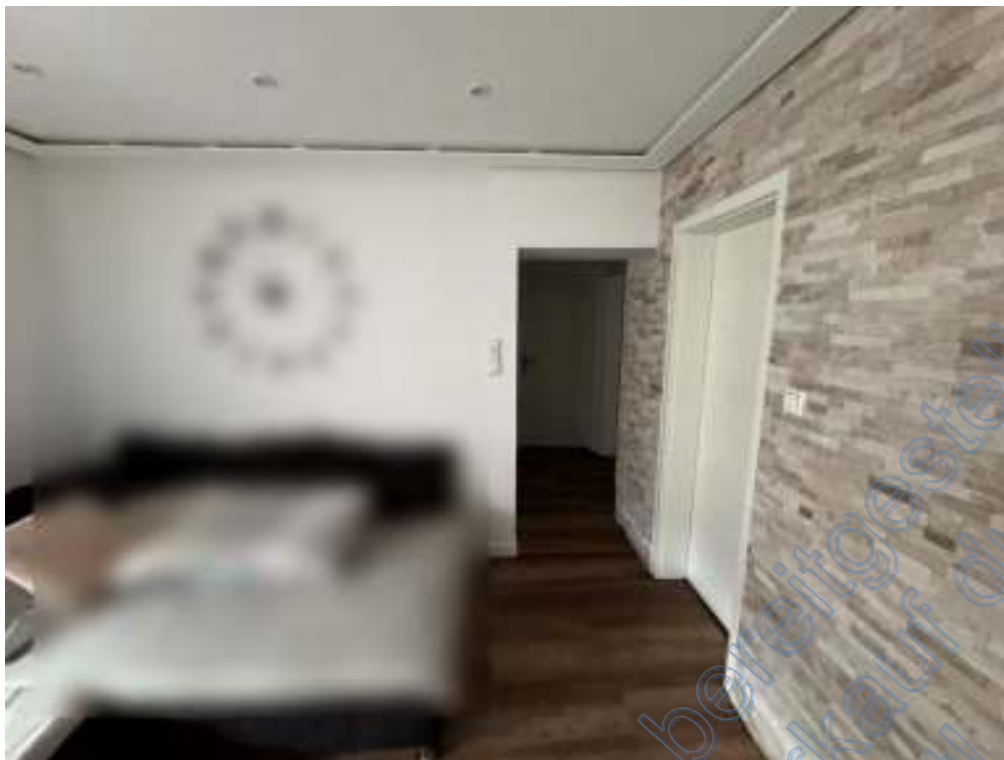
Treppenaufgang zu WE II



WE II









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





Flur Zugang zu den 2 Wohnungen im OG WE II (vermietete Wohnung siehe Pfeil)













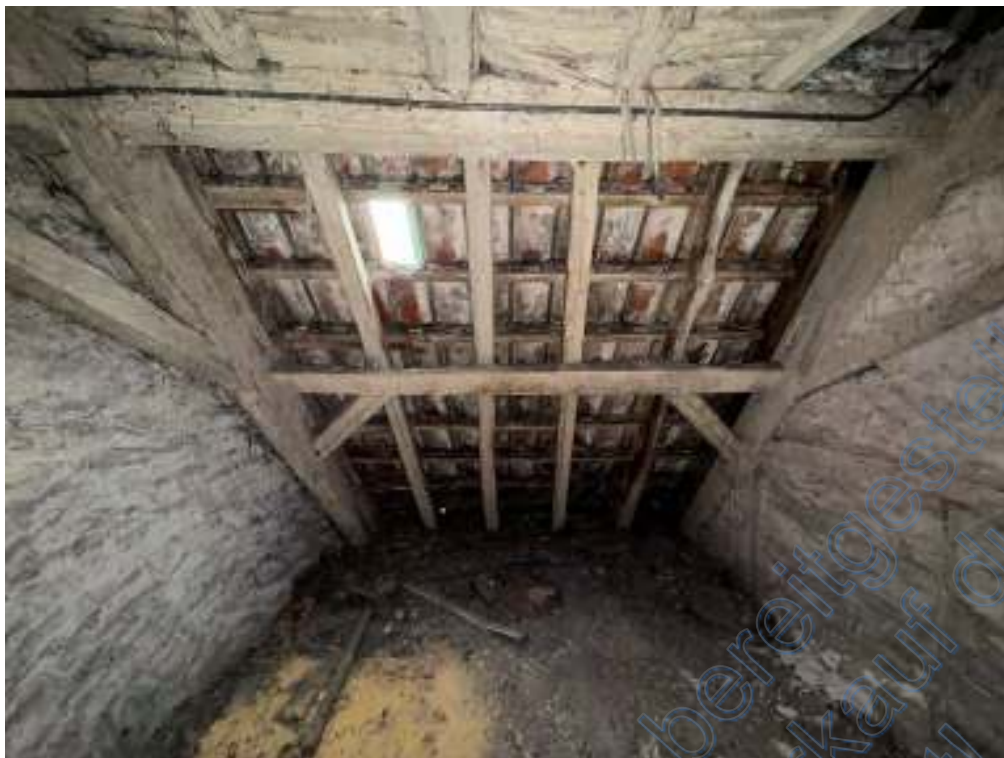


Aufgang Dachgeschoss/Speicher WE II



















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