

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!**

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon: 06126 - 2257466
Fax: 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon: 0721 - 4764604
Fax: 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Mainz; AZ: 260 K 15/24

11.04.2025



**Zweifamilienhaus
und Nebengebäude**

Verkehrswert: 314.000,00 €

GUTACHTEN

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

des mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 3 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ober-Olm, Blatt 3851
Gemarkung Ober-Olm, Flur 20, Flurstück 665/1
Gebäude- und Freifläche, Größe 294 m²

Ulzheimer Weg 10 in 55270 Ober-Olm

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.11.2024

Ausfertigung 1 (3)

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon ist ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Mainz
AZ: 260 K 15/24

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
19.11.2024 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebautes Grundstück
Adresse:	Ulzheimer Weg 10 in 55270 Ober-Olm
Lage:	Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Umgebung, der Erreichbarkeit, der Versorgung und der Immissionen als mittlere bis gute Wohnlage zu bewerten.
Grundstücksgröße:	294 m ²
Detailangaben:	Zwei Wohneinheiten im Hauptgebäude (ZFH), Baujahr ca. 1953 Eine Wohneinheit im Nebengebäude Baujahre 1956 und 1980 Wohnfläche: ca. 209 m ² , Angaben zur Ausstattung liegen nicht vor.
Kfz-Stellplätze:	Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück und in der Pkw-Einzelgarage im Nebengebäude vorhanden.
Vermietungssituation:	Eigennutzung wird unterstellt.
Objektzustand:	Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme baujahresbezogener noch zufriedenstellender Zustand
Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	339.000,00 €
Abschlag wg. unsicherer Zugangs-/Erschließungssituation rd.:	5.000,00 €
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung:	20.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	314.000,00 €
Verkehrswert:	314.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	21
4.1	Definition und Erläuterung	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Sachwertermittlung	22
4.4	Verfahrensergebnis	36
4.5	Verkehrswert	36
5	ANHANG	38
5.1	Verzeichnis des Anhangs	38
5.2	Liegenschaftskarte	39
5.3	Grundrisse Zweifamilienhaus	40
5.4	Grundrisse Nebengebäude	44
5.5	Gebäudeschnitte	45
5.6	Wohnfläche	47
5.7	Flächennutzungsplan	48
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	49
5.9	Rechtsgrundlagen	50
6	FOTOS	51

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße, 55116 Mainz

Aktenzeichen: 260 K 15/24

Auftrag: Vom 18.10.2024

Beschluss: Vom 16.10.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

1. XXXXX

- Schuldner -

2. XXXXX

- Schuldner -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Ober-Olm

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²	Blatt
Ober-Olm	Flur 20 Nr. 665/1	Gebäude- und Freifläche Ulzheimer Weg 10	294	3851 BV 3

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung

Unterlagen der betr. Gläubigerin: [2] Schriftliche Objektbeschreibungen
[3] Objektunterlagen zum Wohngebäude (1951 Wohnhaus-Neubau (Baubescheid, statische Berechnung, Planunterlagen), 1970 Wohnhauserweiterung (Bauschein, Baubeschreibung), 1975 Garagenanbau (Baugenehmigung, Planunterlagen), 1985 Büroanbau (Baugenehmigung, Planunterlagen), 1985/1986 Wohnhausanbau (Nachtragsgenehmigung, Planunterlagen), Grundriss-Skizzen)
[4] Objektunterlagen zum Nebengebäude (1956 Errichtung Postgebäude (Baubescheid, Planunterlagen), 1980 Erweiterung der Poststelle (Baugenehmigung, Lageplan, Planunterlagen), Grundriss EG v. 1998)

Unterlagen des Schuldners zu 1: [5] Objektunterlagen (Wohnflächenaufstellung Wohnhaus u. Nebengebäude, Berechnung umbauter Raum, Bescheid Grundsteuermessbetrag)
[6] Kopie des Entwurfs zum Tauschvertrag von Miteigentumsanteilen inkl. Lageplan
[7] Telefonische Auskünfte zur Grundstücks-/ Bebauungssituation

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [8] Schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP); Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
- [9] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Abt. Bauen und Umwelt
- [10] Schriftliche Bodenrichtwert-Auskunft aus den Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz; Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
- [11] Auskunft aus dem Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen; Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, online-Abfrage
- [12] Ausdruck aus dem Grundbuch von Ober-Olm Blatt 3851; Amtsgericht Mainz, Grundbuchamt
- [13] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung und zum Flächennutzungsplan; Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Abteilung Bauen, Umwelt und Verkehr
- [14] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 19.11.2024

Anwesende: Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 19.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Die Schuldner wurden mit Einwurfeinschreiben von der Ortsbesichtigung informiert und um Zugang zum Bewertungsobjekt ersucht. Der Zugang zum Bewertungsobjekt wurde jedoch nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erstellt.

Von immobilienboende berechnete
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

2.4 Rechtliche Gegebenheiten**2.4.1 Öffentliches Recht****2.4.1.1 Baulasten**

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis für Ober-Olm ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt im nicht beplanten Innenbereich. Bauvorhaben richten sich demnach nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung).

Flächennutzungsplan: Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm als gemischte Baufläche dargestellt.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen: Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG: Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Mainz-Bingen ist das Anwesen nicht gelistet.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Ober-Olm, Blatt 3851 Ausdruck vom 13.11.2024. Letzte Änderung vom 01.10.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 3 der Grundstücke

Gemarkung Ober-Olm, Flur 20, Flurstück 665/1
Gebäude- und Freifläche, Ulzheimer Weg 10, Größe 294 m²
...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer der Eintragungen zu laufender Nummer 1* der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2.1 XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX,
zu 1/2-Anteil

2.2 XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX,
zu 1/2-Anteil ...

Hinweis zu *:

Gemäß Grundbucheintragungen wurde die laufende Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses am 16.05.2023 zu Nr. 2 fortgeschrieben und am 09.09.2024 geteilt und als Nr. 3 und Nr. 4 neu eingetragen.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen zu laufender Nummer 3 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 15/24); eingetragen am 15.05.2024. ...

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Angaben/Unterlagen zur Vermietungssituation liegen nicht vor. Nach äußerer Inaugenscheinnahme wird das Bewertungsobjekt durch den/die Schuldner eigengenutzt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Rheinland-Pfalz (Mainz)
Landkreis:	Mainz-Bingen
Verbandsgemeinde:	Nieder-Olm
Ort:	Ober-Olm
Fläche:	17,08 km ²
Höhe:	151 m ü. NHN
Einwohnerzahl:	4.541 (Stand 12/2023) ¹

Die Ortsgemeinde Ober-Olm liegt in Rheinhessen an der südwestlichen Stadtgrenze der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Die Gemarkung umfasst Wiesen, Felder und Weinberge, im Norden befindet sich der Ober-Olmer Wald, der 2017 zusammen mit angrenzenden Gebieten unter Naturschutz gestellt wurde. Nächstgelegene bedeutende Städte sind im Nordosten Mainz in ca. 11 km Entfernung, im Osten Darmstadt in ca. 45 km Entfernung und im Süden ca. 54 km entfernt Worms. Keramikfunde weisen auf eine erste Besiedlung im 4. Jahrtausend v. Chr. hin; der Ort selbst wurde im Jahr 994 erstmals urkundlich erwähnt. Zu Ober-Olm gehören die Wohnplätze Am Wald, Erlenhof, Staarbergerhof und Wiesenmühle.

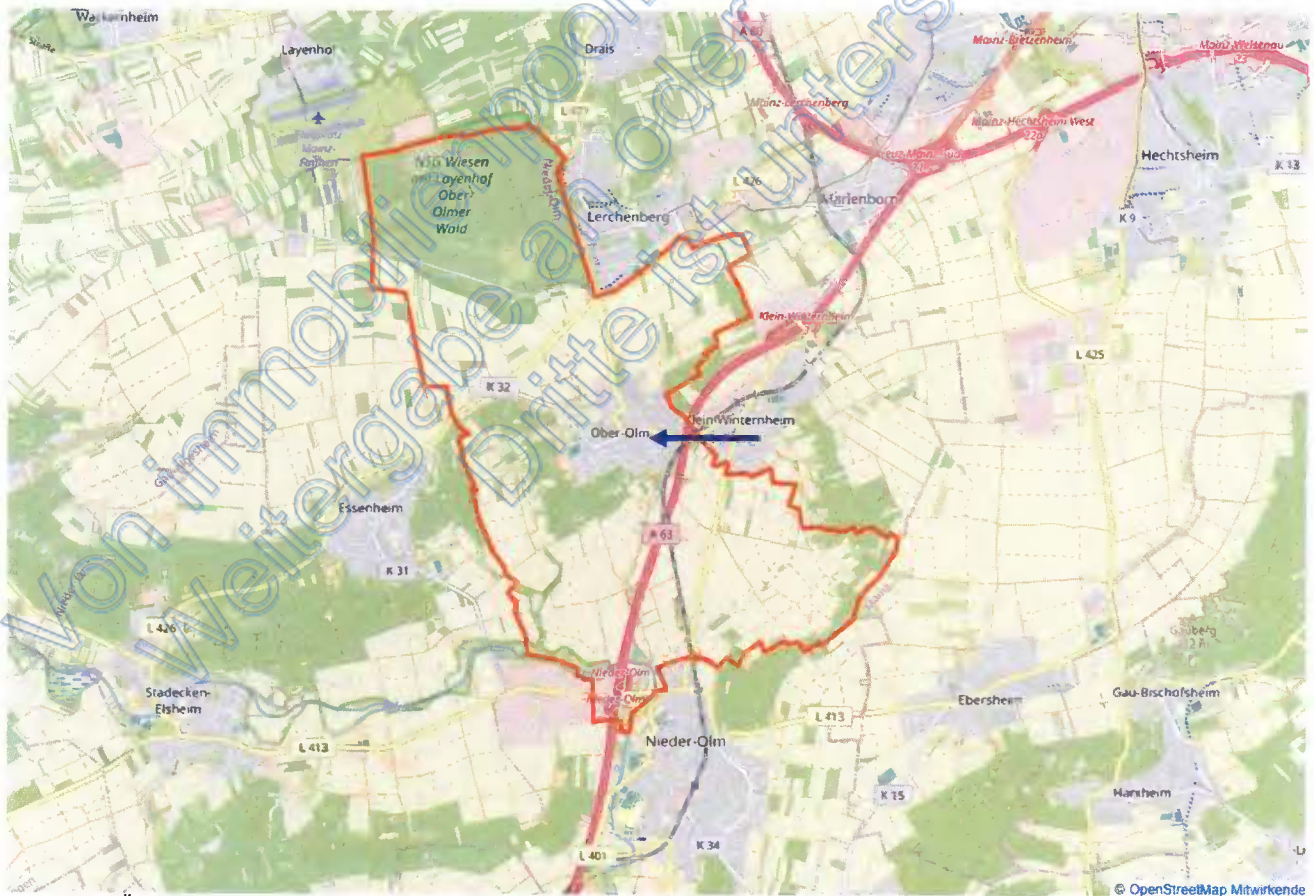


Abb. 1: Übersichtskarte Gemeindegebiet Ober-Olm (ohne Maßstab); URL: <https://www.openstreetmap.org/relation>; Markierung d.d. SV (blauer Pfeil): Lage des Bewertungsobjekts

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die Gemeinde liegt an der Autobahn 63. Anschlüsse bestehen über die Nachbarorte Klein-Winternheim im Osten und Nieder-Olm im Norden. Die Bahnstrecke Mainz-Alzey durchquert das Gemeindegebiet. Der Bahnhof befindet sich in ca. 2 km Entfernung in Klein-Winternheim. Den ÖPNV bedienen Busverbindungen. Nördlich des Gemeindegebiets befindet sich außerdem der Flugplatz Mainz-Finthen.

Mehr als 100 Gewerbetreibende verschiedenster Branchen haben sich in Ober-Olm angesiedelt. Darüber hinaus prägen Landwirtschaft, Weinbau und Tourismus den Ort. Die Ortsgemeinde verfügt über eine kommunale und eine kirchliche Kindertagesstätte, eine zweizügige Grundschule sowie eine Seniorenresidenz. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Ortschaften. Geschäfte des täglichen Bedarfs und medizinische Versorgungsmöglichkeiten sind in Ober-Olm vorhanden. Außerdem bieten mehr als 20 Vereine ein vielfältiges Angebot aus dem sportlichen und kulturellen Bereich

Die Verbandsgemeinde Nieder-Olm wird dem Demografiety 10 - wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren- zugeordnet. Kommunen des Typs 10 sind überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden mit hoher Einwohnerdichte, eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen, hoher Kaufkraft und leicht überdurchschnittlichen Steuereinnahmen.²

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, z.T. mit kleineren Gewerbeeinheiten und Hausgärten. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 200 m entfernt, das Rathaus, die Grundschule und Kindertagesstätten liegen in rd. 1 km Entfernung. Der nächste Supermarkt ist ca. 1 km entfernt. Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung des Umfelds, der Erreichbarkeit, der Versorgung und der Immissionen als mittlere bis gute Wohnlage zu bewerten.

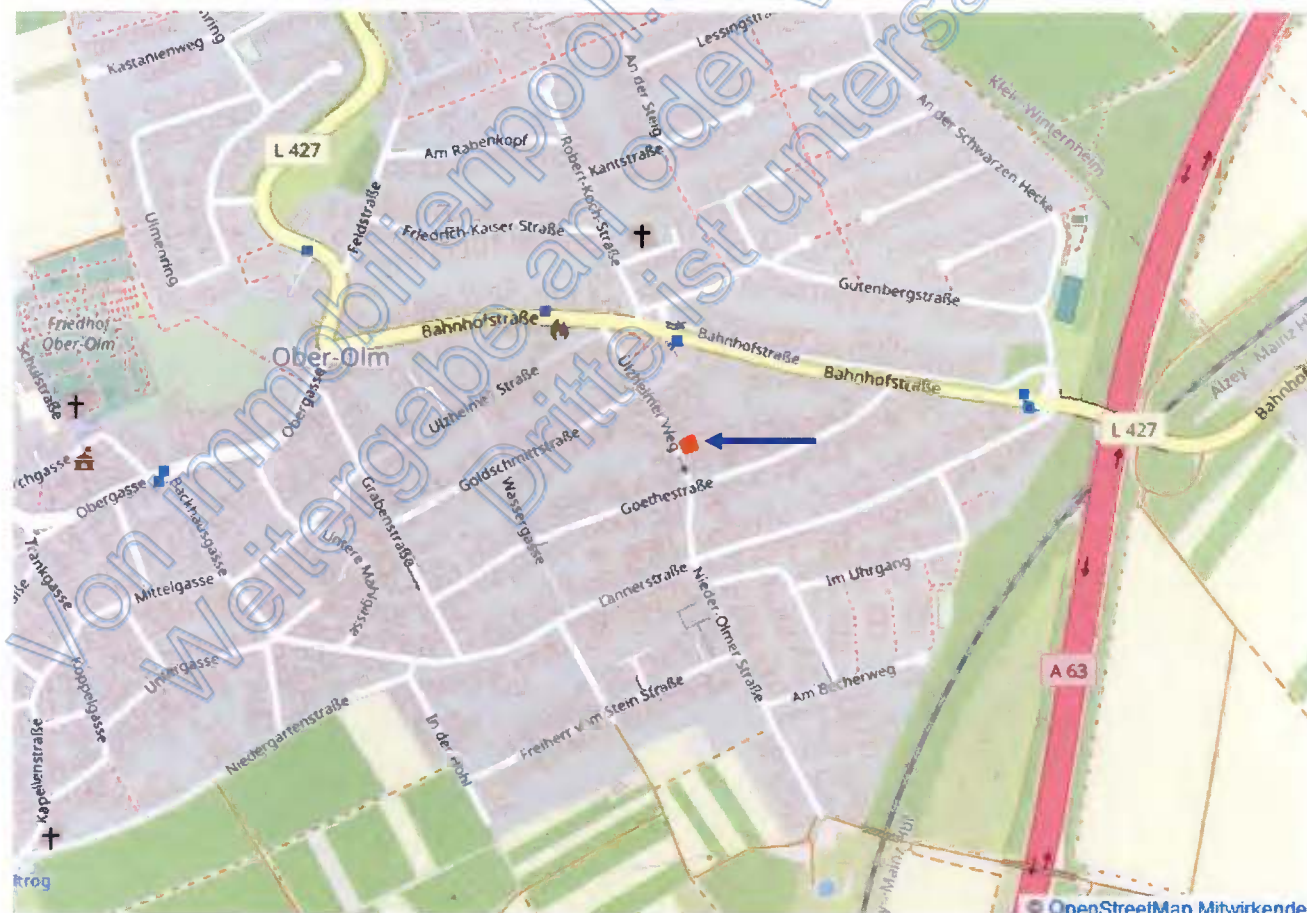


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung (blau) durch d. SV

² Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Hanglage mit Nord-Süd-Gefälle
Zuschnitt:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche:	294 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	16 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	18 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgen über die Straße Ulzheimer Weg. Der Sachverständige geht davon aus, dass auch die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Versorgungsanschlüsse etc.) über die Straße Ulzheimer Weg erfolgt.
Straßenart:	Die Straße Ulzheimer Weg ist im Bereich des Bewertungsobjekts eine voll ausgebaute, asphaltierte Anlieger- und Einbahnstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gepflasterte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht Grenzbebauung zu den benachbarten Grundstücken Flst. 664 im Norden und Flst. 682 im Süden. An das Wohnhaus ist im nordöstlichen Bereich ein Wohngebäude (auf Flst. 665/2) angebaut. In diesem Bereich besteht ebenfalls Grenzbebauung. Sonstige Einschränkungen sind nicht bekannt.
Besonderer Hinweis:	Gemäß telefonischer Auskunft des Schuldners zu 1, Bewohner des Gebäudes auf Flst. 665/2, besteht die Zugangsmöglichkeit zum Zweifamilienhaus auf Flst. 665/1 nur über das Hinterliegergrundstück Flst. 665/2. Das im Osten gelegene Grundstück Flst. 665/2 hat keine eigene Zugangsmöglichkeit vom öffentlichen Straßenraum Ulzheimer Weg. Der Zugangsweg/die Zufahrt erfolgt über das Bewertungsgrundstück Flst. 665/1. Vertragliche Regelungen/Grunddienstbarkeiten/Baulasten hierzu bestehen nicht (siehe unter 3.4.5.1).

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise
----------------------	---

sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das Bewertungsgrundstück gemäß aktuellem Kenntnisstand der Behörde nicht im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BOKAT), als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. Altlasten, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern!

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwasserrisiko:

Gemäß Hochwassermanagementabfrage besteht für das Bewertungsobjekt keine Hochwasser- oder Überflutungsgefahr.

Grundlage: Daten aus der GeoDatenArchitektur Wasser, Rheinland-Pfalz

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)³:

Gemäß Lärmkartierung 2022 Rheinland-Pfalz bestehen für das Bewertungsgrundstück ganztags geringe Belastungen durch Straßenverkehrslärm zwischen 45 und 59 dB(A)

Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)⁴:

In der Nacht bestehen gemäß Lärmkartierung 2022 Rheinland-Pfalz geringe Belastungen durch Straßenverkehrslärm zwischen 45 und 49 dB(A)

Grundlage: Daten aus der Lärmkartierung 2022 Rheinland-Pfalz der Landesanstalt für Umwelt.

Fluglärm, Messstation Ober-Olm:

Gemäß Fluglärm-Messstation Ober-Olm des Deutschen Fluglärmdienst e.V. betrug der durchschnittliche Jahres-Dauerschallpegel 2024 ganztags 50,8 dB(A) und in der Nacht 41,1 dB(A).⁵

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁶:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: 0,3 mm/Jahr
Varianz: 0,10 (mm/Jahr)²

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de>

³ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁴ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁵ <https://www.ober-olm.de/vereine-initiativen/fluglaerminitiative>

⁶ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem ehemaligen Flurstück 665 wurde ca. 1952/1953 (Baubescheid vom 15.06.1951) ein Zweifamilienhaus mit rückwärtigem Schuppenanbau errichtet, 1956 wurde ein Nebengebäude als Postraum mit Garage errichtet (Baubescheid vom 04.05.1956). Im Zeitverlauf erfolgten Umbauten bzw. Erweiterungen beider Gebäude, u. a. der teilweise Abriss und Ausbau des Schuppenanbaus zu Wohnzwecken. Im weiteren Zeitverlauf wurde das Grundstück geteilt in die Grundstücke Flst. 665/1 (mit Zweifamilienhaus und Nebengebäude) und Flst. 665/2 (Hinterhaus), siehe unter 2.4.2.1. Gemäß telefonischer Auskunft des Schuldners zu 1 seien die Gebäude auf den Flurstücken entsprechend den Grundstücksgrenzen geteilt. Es bestünden jedoch Nutzungsüberschneidungen in Teilbereichen, insbesondere gehöre das Bad im OG des Zweifamilienhauses zum Hinterhaus und der Zugang zum EG und KG des Zweifamilienhauses sei nur über das Hinterhaus (Flst. 665/2) möglich.

Nachfolgende Beschreibungen der baulichen Anlagen beziehen sich auf das hier zu bewertende Grundstück Flst. 665/1 mit Zweifamilienhaus und Nebengebäude. Eine Innenbesichtigung dieser Gebäude war nicht möglich. Nachfolgende Beschreibungen erfolgen daher auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Planunterlagen für das Zweifamilienhaus aus den Jahren 1951 sowie Grundriss-Skizzen, und für das Nebengebäude aus den Jahren 1956 - 1998), den Vorträgen der Parteien und der äußeren Inaugenscheinnahme des SV bei der Ortsbesichtigung am 19.11.2024.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Grundrisspläne von 1951 in Teilbereichen (OG, KG) unvollständig sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei der Ortsbesichtigung die Gebäuderückseiten des Zweifamilienhauses und des Nebengebäudes sowie der Hof nur in Teilbereichen von der Straße bzw. vom Nachbargrundstück aus einzusehen waren. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der unterstellten Baujahresklasse. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Unsicherheiten hinsichtlich des Gebäudestandards und des baulichen Zustands v. a. im Inneren des Gebäudes werden mit einem entsprechenden Risikoabschlag gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Hauptgebäude

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes: Zweifamilienwohnhaus; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG). Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme ist das Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Ursprungs-Baujahr: Ca. 1953 (Baubescheid vom 13.06.1951, gemäß Parteivortrag bezugsfertig 1953), ursprünglich als Wohnhaus mit Schuppenanbau errichtet.

Hinweis zum Baujahr: Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Der SV hat eine Anfrage auf Einsichtnahme in die Bauakte bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen gestellt. Eine Bauakte zum Bewertungsobjekt konnte bei der Behörde jedoch nicht ermittelt werden. Der SV hat daher das Baujahr auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen und der Parteivorträge angenommen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.

Erweiterungen/Umbauten:	Nicht bekannt.
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, straßenseitig im Giebelbereich mit Plattenverkleidung; Satteldach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Außenwände, Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken und/oder Holzbalkendecken
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Massiv- und/oder Holztreppe (Angaben liegen nicht vor).
Eingangsbereich:	Der Eingangsbereich zum Zweifamilienhaus befindet sich auf der Gebäuderückseite und war von der Straße aus nicht einsehbar.

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (soweit einsehbar), z.T. Glasbausteinfenster, Dachfenster Kunststoffrollläden
Haustür / Innentüren:	Nicht erkennbar / Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen (Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen (Annahme SV)
Heizungsanlage / Warmwasserbereitung:	Angaben liegen nicht vor. Unterstellt wird wertermittlungstheoretisch eine einfache Zentralheizung.

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor. Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁷ keinen Energieausweis vor.

⁷ Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

3.3.2.6 Wohnungen / Räumlichkeiten**Räumliche Aufteilung**

Die Wohnung/en und sonstigen Räumlichkeiten konnten vom SV nicht besichtigt werden. Angaben über die räumliche Aufteilung erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen von 1951 und der Grundriss-Skizzen. Eine Gewährleistung auf Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen.

Erdgeschoss:	Zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele/Treppenraum, Abstellraum
Obergeschoss:	Zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele/Treppenraum
Kellergeschoss:	Zwei Kellerräume
Hinweis des SV:	Der Zugang zum Erd- und Kellergeschoss ist gem. Auskunft nur über das Hinterhaus auf Flst. 665/2 möglich.
Grundrissgestaltung:	Baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen (soweit von außen einsehbar)
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

Ausstattung

Angaben über die Ausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ohne Weiteres eine einfache Ausstattung unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

In den Objektunterlagen des Schuldners befindet sich eine Wohnflächenaufstellung (s. Anhang). Danach beträgt die Wohnfläche 119,90 m². Diese Angaben werden rein nachrichtlich aufgeführt. Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Nicht erkennbar.
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
---------------------------	--

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Angaben liegen nicht vor.

3.3.2.11 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Gemäß Parteivortrag wurden Zweifamilienhaus und Nebengebäude 1990 renoviert und saniert, u.a. Erneuerung des Gebälks und der Dacheindeckung, Verkleidung der Giebelwände, Erneuerung des Fassadenanstrichs.

3.3.3 Nebengebäude**3.3.3.1 Generelle Angaben**

Art des Gebäudes: Nebengebäude, bestehend aus zwei Gebäudeteilen (Vorderhaus, Anbau).
Das Vorderhaus besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG). Im Kellergeschoss ist eine Pkw-Garage integriert.
Der rückwärtige Anbau besteht aus Kellergeschoss (KG) und Erdgeschoss (EG).

Ursprungs-Baujahr Vorderhaus: Ca. 1956 (Baubescheid vom 04.05.1956), ursprünglich als Postraum errichtet

Hinweis zum Baujahr: Siehe unter 3.3.2.1

Erweiterungen/Umbauten: Das ursprünglich als Postraum mit integrierter Pkw-Garage errichtete Vorderhaus wurde ca. 1980 um einen rückwärtigen Postschalter-Raum mit Kellergeschoss erweitert. Gemäß Parteivortrag wurden die Räumlichkeiten 1989 und 1999 zu Wohnzwecken umgenutzt.

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, straßenseitig im Giebelbereich mit Plattenverkleidung; Vorderhaus mit Satteldach, Anbau mit Flachdach

3.3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbauweise

Außenwände, Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecken und/oder Holzbalkendecken

Satteldach Vorderhaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung

Flachdach Anbau:	Nicht einsehbar.
Geschosstreppen:	Massiv- und/oder Holztreppe (Angaben liegen nicht vor).
Eingangsbereich Vorderhaus: Eingangsbereich Anbau:	Massivtreppe, Eingangsüberdachung Eingangsüberdachung

3.3.3.3 Fenster und Türen

Fenster (soweit einsehbar):	Z.T. Metallfenster mit Isolierverglasung z.T. Glasbausteinfenster Kunststoffrollläden
Haustür / Innentüren:	Nicht erkennbar / Angaben liegen nicht vor.
Zufahrt Garage:	Blechschwingtor

3.3.3.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallationen (Annahme SV)
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen (Annahme SV)
Heizungsanlage / Warmwasserbereitung:	Angaben liegen nicht vor. Unterstellt wird wertermittlungstheoretisch eine einfache Zentralheizung.

3.3.3.5 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.3.3.6 Räumlichkeiten

Räumliche Aufteilung

Die Räumlichkeiten konnten vom SV nicht besichtigt werden. Angaben über die räumliche Aufteilung erfolgen auf der Grundlage des vorliegenden Grundrissplans des EG aus 1998 und der Wohnflächenaufstellung des Schuldners. Eine Gewährleistung auf Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen. Angaben/Planunterlagen zum KG liegen nicht vor.

Erdgeschoss:	Zwei Zimmer, Küche, Bad, Diele/Treppenraum, Abstellraum
Kellergeschoss:	Raum, Pkw-Garage
Grundrissgestaltung:	Im EG baujahres- und nutzungsentsprechende Grundrissgestaltung; ein gefangener Raum.
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen (soweit von außen einsehbar)
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend

Ausstattung

Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird vom SV ohne Weiteres eine einfache Ausstattung unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Sicherheitsabschlag gewürdigt.

3.3.3.7 Wohn- und Nutzfläche

In den Objektunterlagen des Schuldners befindet sich eine Wohnflächenaufstellung. Diese Angaben werden nachfolgend rein nachrichtlich aufgeführt.

Wohnfläche EG:	60,00 m ²
Wohnfläche (Raum) KG:	29,40 m ²
Gesamt:	89,40 m ²

3.3.3.8 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachungen
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Angaben liegen nicht vor.

3.3.3.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
---------------------------	--

3.3.3.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Angaben liegen nicht vor.
--------------------	---------------------------

3.3.3.11 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Siehe unter 3.3.2.11.

3.3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Hoffläche und Garagenzufahrt (Betonpflaster), zweiflügeliges Metall-Hoftor, Einfriedungen (Massivsockel und -pfosten mit Metallfüllungen) etc.
-----------------------------	---

Sonstige Anlagen u.a.:	z.T. Aufwuchs
------------------------	---------------

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Bauschäden, Instandhaltungsstau, Besonderheiten etc. -

Außen:

Z.T. weisen die Fassaden der Gebäude Farbabblösungen der Sockel sowie kleinere Putzschäden auf. Diese werden im Hinblick auf die im Gutachten angesetzte Restnutzungsdauer von 15 bzw. 25 Jahren als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Innen:

Angaben liegen nicht vor.



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Sockel mit Farbablösungen



Abb. 4: Foto des SV; z.T. kleine Putzschäden der Fassade



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Sockel des Nebengebäudes mit Farbablösungen

3.4.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrer Konstruktion der (unterstellten) Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

3.4.5 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

3.4.5.1 Grunddienstbarkeiten

Gemäß §§ 1018 ff. BGB bezeichnet die "Grunddienstbarkeit" die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines anderen, meistens Nachbargrundstücks. Die betroffenen Grundstücke werden als "dienendes Grundstück" (belastetes) sowie "herrschendes Grundstück" bezeichnet. Eine Grunddienstbarkeit bedeutet für den Eigentümer des dienenden Grundstücks immer eine Einschränkung der Grundstücksnutzung, was sich häufig wertmindernd auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Eine Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Recht, welches dem Eigentümer eines Grundstücks die Verpflichtung auferlegt, bestimmte Handlungen auf seinem Grundstück zu dulden oder zu unterlassen, um dem Eigentümer eines anderen Grundstücks einen bestimmten Nutzen zu gewährleisten. Sie dient beispielsweise zur Einräumung von Wegerechten, Leitungsrechten oder Belichtungsrechten. Die Grunddienstbarkeit wird in der Regel durch einen Eintrag ins Grundbuch begründet und kann durch Vereinbarung zwischen den Parteien, Verzichtserklärung oder Zeitablauf erlöschen.⁸ (§§ 1018 ff BGB)

Gemäß telefonischer Auskunft des Schuldners zu 1, Bewohner des Gebäudes auf Flst. 665/2, besteht die Zugangsmöglichkeit zum Zweifamilienhaus auf Flst. 665/1 nur über das Hinterliegergrundstück Flst. 665/2. Ebenso besteht Zugang zu Flst. 665/2 nur über das Flst. 665/1.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stehen die beiden Flurstücke 665/1 und 665/2 im gemeinsamen Eigentum der beiden Schuldner. Vertragliche Regelungen für Zugangsmöglichkeiten und Fahr- und Wegerechte mit entsprechenden Sicherungen durch Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr-, Leitungsrechte, Überbaurecht, Benutzungsrecht) wurden im Rahmen eines dem Unterzeichner vorliegenden Tauschvertrages entworfen, sind jedoch zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch nicht vollzogen.

Diese ungeklärten Zugangs-/Erschließungs-/Nutzungssituationen etc. sind besondere wertbeeinflussende Umstände, die in der vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen sind. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die vertragliche Klärung im beiderseitigen Interesse der jeweiligen (zukünftigen) Grundstückseigentümer der Grundstücke Flst. 665/1 und 665/2 steht. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem pauschalen Wertabschlag gewürdigt.

⁸ <https://www.juraforum.de/lexikon/grunddienstbarkeit>

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des zu bewertenden Gebäudes ab und wird mittels Sachwertfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzungen (Zweifamilienhaus und Nebengebäude)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

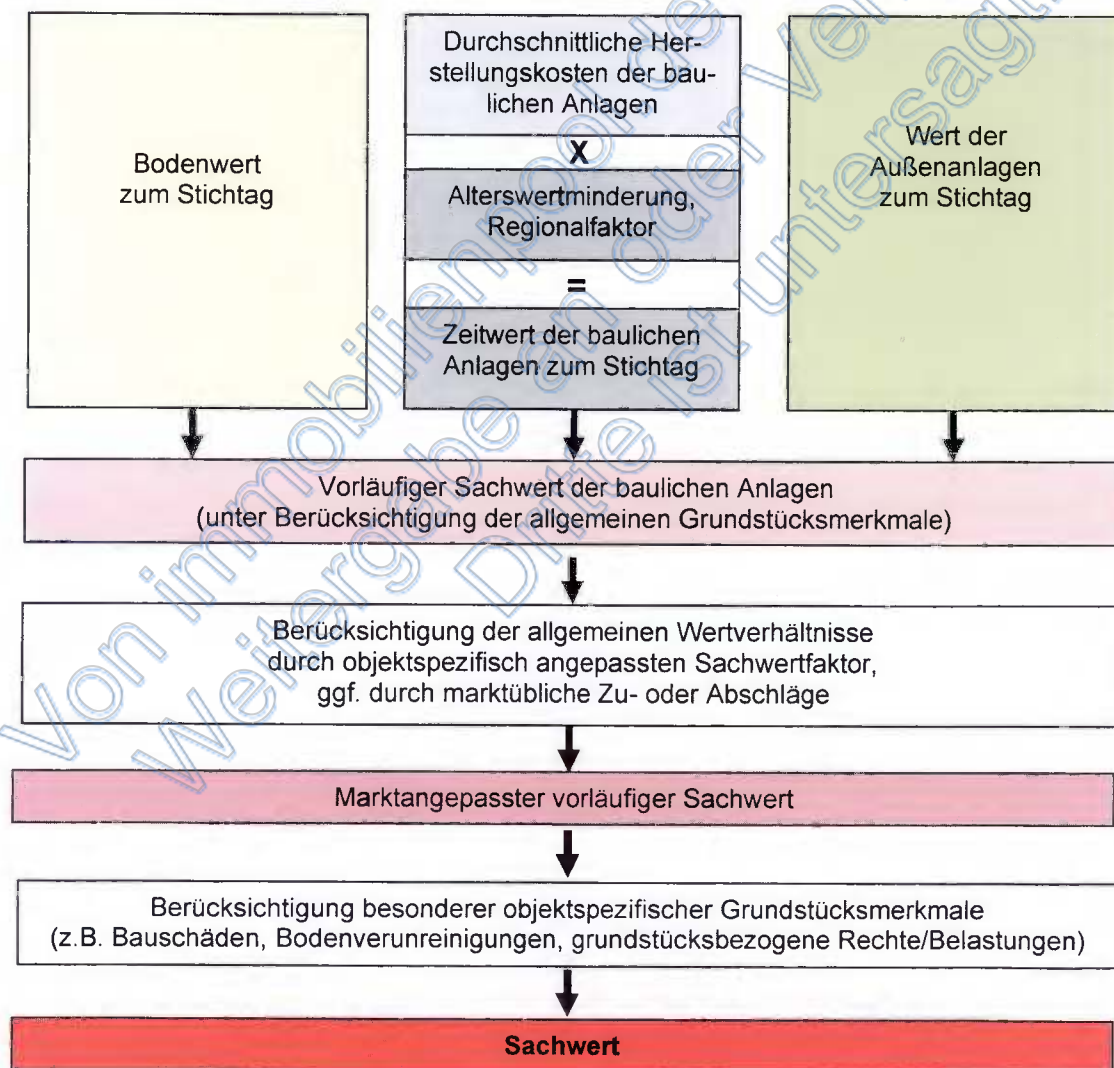


Abb. 6: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3.2 Bodenwert**4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs.1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für den Bereich, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, beitrags- und abgabefrei (b/af) in Höhe von **420,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert (BRW) an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	= 420,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+ 0,00 €/m ²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 420,00 €/m ²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.11.2024	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 420,00 €/m ²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Nr. der BRW-Zone	0600	0600		
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Bauweise	Offene Bauweise	Offene Bauweise	× 1,00	E3
Geschosszahl	II	II	× 1,00	E3
Grundstücksfläche	450 m ²	294 m ²	× 1,04	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	437,00 €/m²

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Geschossigkeit dem Bodenrichtwertgrundstück. Es erfolgen daher keine Anpassungen.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Größe von 450 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 294 m² eine deutlich kleinere Größe auf. Es erfolgt daher eine Anpassung mittels der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte empfohlenen und im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten (UKGR)⁹.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 437,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 437,00 €/m ²	
Fläche	× 294,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 128.478,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	= 128.478,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Gemarkung Ober-Olm, Flur 20, Flurstück 665/1, Ulzheimer Weg 10 wird zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2024 mit 128.478,00 € ermittelt.

⁹ Vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2025; Seite 237

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertberechnung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.“ - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt.“ - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

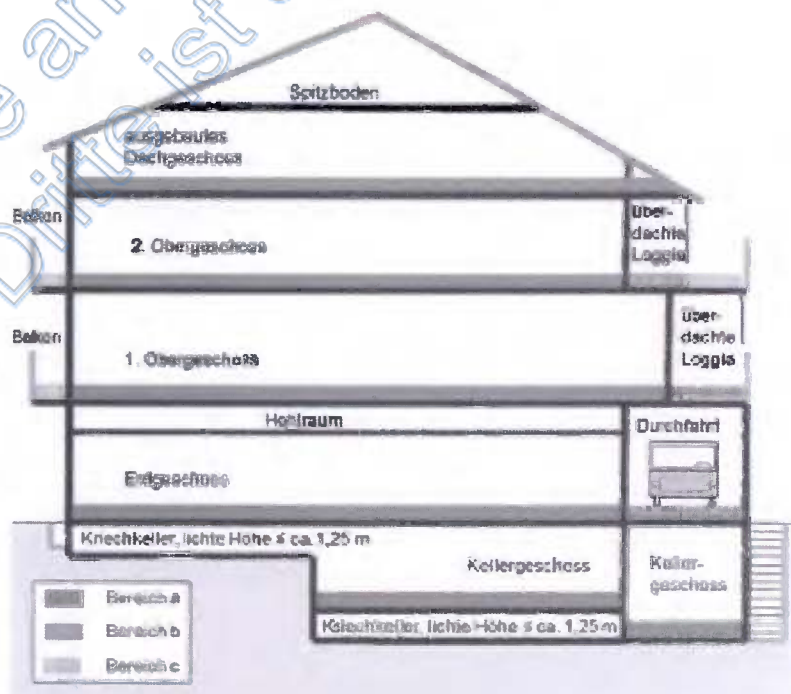


Abb. 7: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Hauptgebäude

Die Bruttogrundfläche des Zweifamilienhauses wird auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (Grundrisse von 1951) ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI			
							m ²	a/b/c	m ³
KG	9,000	8,500	0,00	1,0	76,50	0,00	76,50	a	
EG	9,000	8,500	0,00	1,0	76,50	0,00	76,50	a	
OG	9,000	8,500	0,00	1,0	76,50	0,00	76,50	a	
DG	9,000	8,500	0,00	1,0	76,50	0,00	76,50	a	
gesamt a,b							306,00		
gesamt a, b rd.							306,00		

Die Bruttogrundfläche des Zweifamilienhauses wird mit rd. 306,00 m² ermittelt.

Nebengebäude

Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes wird auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (Grundrisse von 1980) ermittelt. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre wird das Nebengebäude wertermittlungstheoretisch in Vorderhaus (Bj. 1956) und Anbau (Bj. 1980) unterteilt. Aufgrund der unzureichenden Nutzbarkeit der Dachgeschossebene des vorderen Gebäudeteils wird das Dachgeschoss in der Ermittlung der Bruttogrundfläche nicht berücksichtigt.

Vorderhaus

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI			
							m ²	a/b/c	m ³
KG	9,000	4,240	0,00	1,0	38,16	0,00	38,16	a	
EG	9,000	4,240	0,00	1,0	38,16	0,00	38,16	a	
gesamt a,b							76,32		
gesamt a, b rd.							76,00		

Anbau

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca. m	ca. m	Faktor m	Faktor plus / min	BGF	BRI			
							m ²	a/b/c	m ³
KG	7,500	4,240	0,00	1,0	31,80	0,00	31,80	a	
EG	7,500	4,240	0,00	1,0	31,80	0,00	31,80	a	
gesamt a,b							63,60		
gesamt a, b rd.							64,00		

Die Bruttogrundfläche des Vorderhauses wird mit rd. 76,00 m² und die Bruttogrundfläche des Anbaus mit rd. 64,00 m² ermittelt, so dass sich eine Gesamtbruttogrundfläche von insgesamt rd. 140,00 m² für das Nebengebäude ergibt.

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt).

Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 184,7 (IV. Quartal 2024¹⁰).

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Zweifamilienhaus

Abb. 8: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹¹

¹⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html

¹¹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Zweifamilienhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	570,00	635,00	730,00	880,00	1100,00
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	146,05	EUR/m ²
Dach	15,00%	95,25	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	69,85	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	75,08	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	75,08	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	34,13	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	57,15	EUR/m ²
Heizung	9,00%	57,15	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	38,10	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	647,83	EUR/m ²
Korrekturfaktor (für freistehende ZFH)		1,05	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		680,22	EUR/m ²

Für das Zweifamilienhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.12 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) bei (unterstelltem) überwiegend einfachem Gebäudestandard und unter Anwendung des Korrekturfaktors für freistehende Zweifamilienhäuser ein Kostenkennwert von rd. 680,22 €/m² = rd. 680,00 €/m² BGF.

Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a) ImmoWertV ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen. In vorliegender Wertermittlung geht der Unterzeichner ohne Weiteres davon aus, dass das Dachgeschoss nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar ist, jedoch eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Lagerfläche/Speicher gut möglich ist. Daher wird ein Abschlag von rd. 2 Prozent am ermittelten Kostenkennwert vorgenommen:

680,22 €/m² - 2 % = 666,62 €/m² = rd. 665,00 €/m² BGF.

Nebengebäude

Keller-, Erdgeschoss	Flachdach oder flach geneigtes Dach					
	Standardstufe	1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.03	705	785	900	1085	1360

Abb. 9: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹²

Für das Nebengebäude ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,80	0,20	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	705,00	785,00	900,00	1085,00	1360,00
	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	180,55	EUR/m ²
Dach	15,00%	117,75	EUR/m ²
Fenster und Außentüren	11,00%	86,35	EUR/m ²
Innenwände und -türen	11,00%	92,68	EUR/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	92,68	EUR/m ²
Fußböden	5,00%	42,13	EUR/m ²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	70,65	EUR/m ²
Heizung	9,00%	70,65	EUR/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	48,48	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	801,91	EUR/m ²
Ergebnisse (Gewogene Summen)		801,91	EUR/m ²

Für den Anbau ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.03 bei überwiegend einfachem Gebäudestandard ein Kostenkennwert von rd. 800,00 €/m².

¹² https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten“ Modell zu ermitteln.

Die in vorliegender Wertermittlung herangezogenen Sachwertfaktoren wurden mit Regionalfaktor 1,0 ermittelt.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine weiteren Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

4.3.3.6.1 Besondere Bauteile Zweifamilienhaus

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.6.2 Besondere Bauteile Nebengebäude

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe		
Eingangsüberdachungen		
Summe rd.		1.000,00 €

4.3.3.6.3 Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nicht erkennbar		
Summe rd.		0,00 €

4.3.3.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit rd. fünf Prozent des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Für die baulichen Anlagen wird entsprechend der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angehalten.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den

zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:
$$RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmoWertV) zu verwenden.

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des Zweifamilienhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt bei unterstelltem Baujahr 1953 rd. 71 Jahre. Das Alter des Nebengebäudes am Wertermittlungsstichtag wird mit rd. 58 Jahre ermittelt. Das bereinigte Baujahr ist somit das Jahr 1967. Hierbei wurde berücksichtigt, dass der vordere Teil (Vorderhaus) mit einer BGF von rd. 76 m² ca. 1956 und der hintere Teil (Anbau) mit einer BGF von rd. 64 m² ca. 1980 errichtet wurde.

Der Unterzeichner unterstellt für die baulichen Anlagen ohne Weiteres kleine Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit 15 Jahren für das Hauptgebäude (ZFH) und mit 25 Jahre für das Nebengebäude angesetzt.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.3.3.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet. Der „vorläufige Sachwert“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert.

Im Sachwertverfahren dienen Sachwertfaktoren der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (vgl. § 21 Abs. 1 ImmoWertV). Sie stellen den Bezug zwischen dem vorläufigen (nicht marktangepassten) Sachwert (Modellwert) und dem Kaufpreis (Grundstücksmarkt) her. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt auf der Grundlage tatsächlicher Objektverkäufe und entsprechender Nachbewertungen nach einem definierten Modell. Die Verwendung dieser abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen (vgl. Grundsatz der Modellkonformität in § 10 ImmoWertV) und bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Im Landesgrundstücksmarkt Rheinland-Pfalz werden Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke nach Marktsegmenten für ein typisches Bodenwertniveau als exemplarisches Diagramm und exemplarische Tabelle dargestellt. Maßgeblich zum Wertermittlungsstichtag ist der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025. Das entsprechende Wertermittlungsmodell für Sachwertfak-

toren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024.¹³

Ober-Olm ist gemäß Zuordnung der Marktsegmente des Oberen Gutachterausschusses dem Marktbereich 6 zuzuordnen. Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 272.000 € (s. Sachwertberechnung unter 4.3.4). Im Marktsegment 6 (typisches Bodenwertniveau 320-1060 €/m²) wird bei einem vorläufigen Sachwert von 275.000 € in der exemplarischen Tabelle ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,38 dargestellt. Im Vergleich wird im Marktsegment 5, das ein typisches Bodenwertniveau von 170-620 €/m² aufweist, bei einem vorläufigen Sachwert von 275.000 € in der exemplarischen Tabelle ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,17 dargestellt.

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors sind vorliegend die von den Datenmerkmalen (Referenzdaten) des Gutachterausschusses abweichenden Objektbesonderheiten zu würdigen, insbesondere

- die geringere Restnutzungsdauer
- der (unterstellte) einfachere Gebäudestandard
- das niedrigere Bodenwertniveau
- die geringere Grundstücksfläche

sowie die dieser Wertermittlung zugrundeliegenden Grundstücksbesonderheiten, z.B. das Verhältnis von Haupt- und Nebengebäude.

Daneben sind die Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird sachverständig mit 1,25 angesetzt. Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.3.14.1 Bauschäden etc.

Nichtzutreffend (s. auch unter 3.4.2.1).

4.3.3.14.2 Erschließungssituation

In vorliegender Wertermittlung bestehen Unsicherheiten bezüglich der Zugangs-/Erschließungs-/Nutzungssituation. Derzeit nicht bestehende Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Überbaurecht, Benutzungsrecht) müssen für die zukünftige Nutzung dauerhaft und rechtssicher vertraglich geregelt werden (siehe unter 3.4.5.1). Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich der zu vereinbarenden Grunddienstbarkeiten wird in vorliegender Wertermittlung ein pauschaler Wertabschlag von 5.000,00 € am vorläufigen Sachwert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein und grenzt die Wertminderung ein, die ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer unter Würdigung der bekannten Sachlage voraussichtlich vornehmen würde. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.3.3.15 Sicherheitsabschlag

Die baulichen Anlagen konnten vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich vorhandenen baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 20.000,00 € am vorläufigen Sachwert vorgenommen.

¹³ Vgl. S. 110 ff., Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2025

figen Sachwert vorgenommen.

Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

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

4.3.4 Sachwertberechnung

Gebäude	Hauptgebäude	Nebengebäude		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m ²	306,00	140,00		
Baupreisindex (BPI)	184,70	184,70		
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	665,00	800,00		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m ² BGF)	1.228,26	1.477,60		
Herstellungswert				
• Normgebäude	375.846,03 €	206.864,00 €		
• Zuschlag	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	375.846,03 €	206.864,00 €		
Alterswertminderung	linear	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80	80		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	65	55		
• prozentual	81,3%	68,8%		
• Betrag	305.562,82 €	142.322,43 €		
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	70.283,21 €	64.541,57 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €	1.000,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	70.283,21 €	65.541,57 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt 135.824,78 €

Zeitwert der Außenanlagen + 6.800,00 €

Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen = 142.624,78 €

Bodenwert + 128.478,00 €

vorläufiger Sachwert = 271.102,78 €

Marktanpassung/Sachwertfaktor × 1,25

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 338.878,47 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert rd. 339.000,00 €

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale

Unsicherheit Zugang/Erschließung - 5.000,00 €

Sicherheitsabschlag (s. 4.3.3.15) - 20.000,00 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks = 313.878,47 €

Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd. = 314.000,00 €

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des mit einem Zweifamilienhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks, Ulzheimer Weg 10 in 55270 Ober-Olm wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.11.2024 mit rd. 314.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Zweifamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nummer 3 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Ober-Olm Blatt 3851

Gemarkung Ober-Olm, Flur 20, Flurstück 665/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 294 m²

Ulzheimer Weg 10 in 55270 Ober-Olm

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.11.2024 mit**

314.000,00 €

in Worten: **dreihundertvierzehntausend Euro** geschätzt.

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

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.



11.04.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Grundrisse Zweifamilienhaus
- 5.4 Grundrisse Nebengebäude
- 5.5 Gebäudeschnitte
- 5.6 Wohnfläche
- 5.7 Flächennutzungsplan
- 5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.9 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Liegenschaftskarte

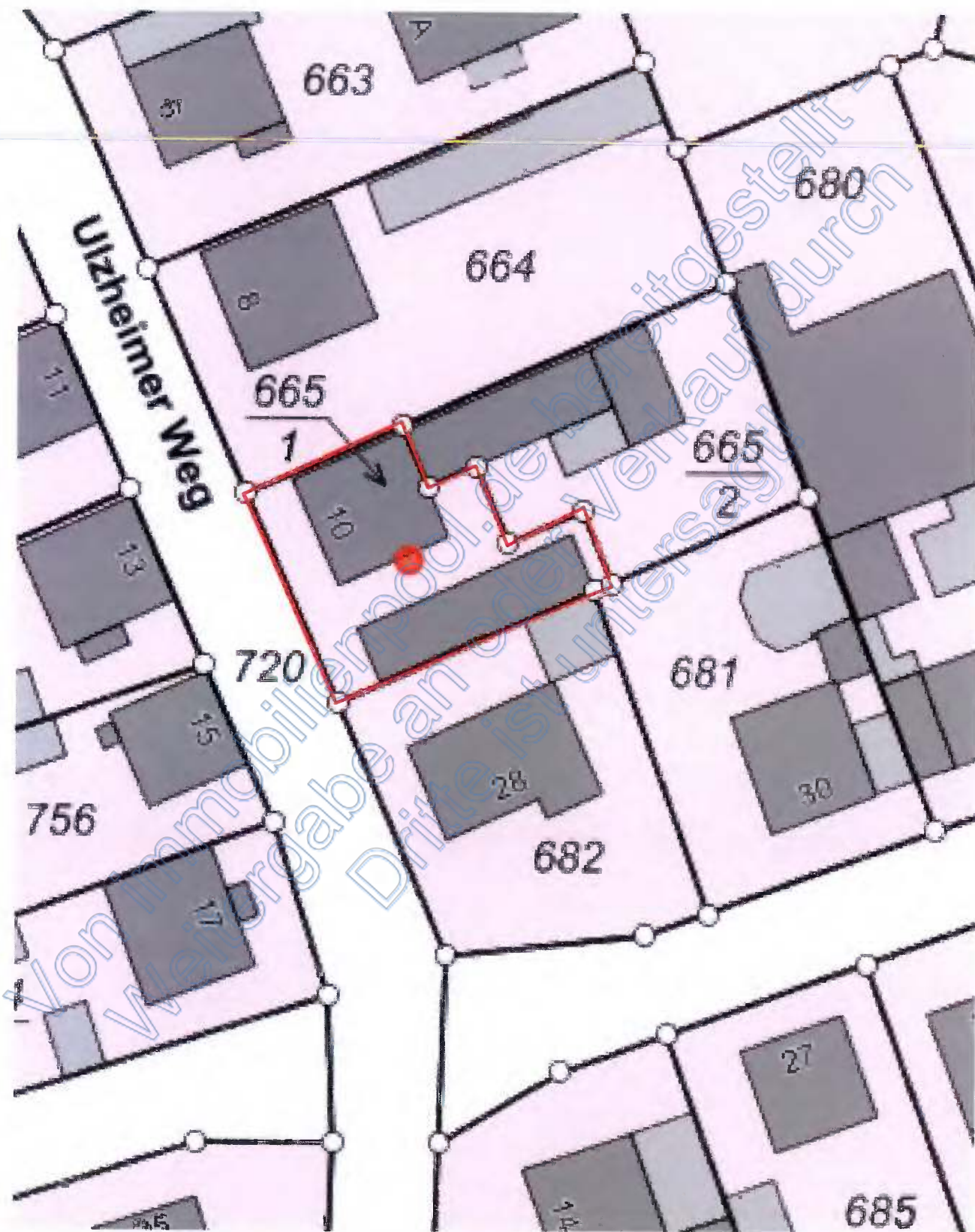


Abb. 10: Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab); Datenquelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>; Roteintragung durch d. SV

5.3 Grundrisse Zweifamilienhaus

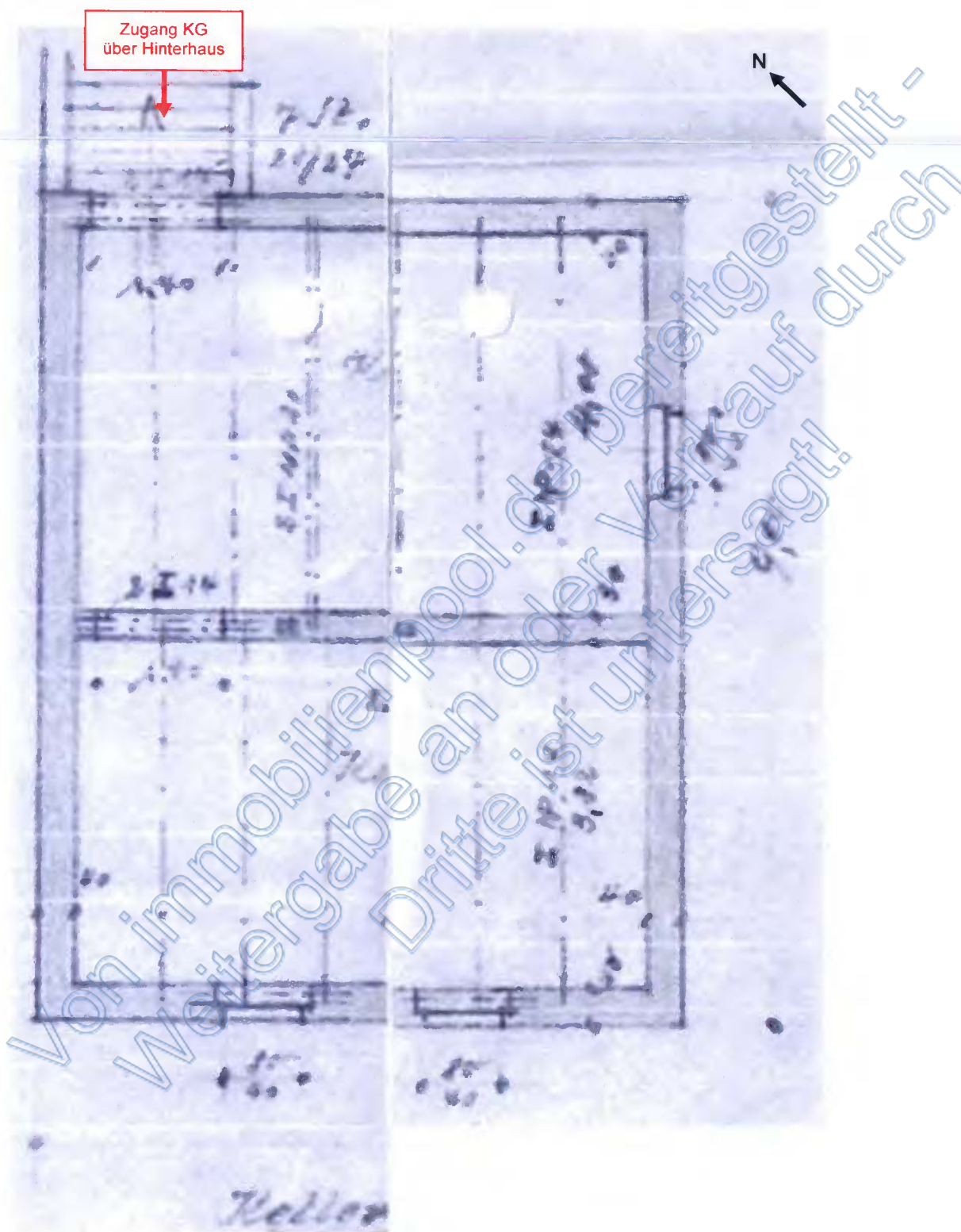


Abb. 11: Grundriss Kellergeschoss (unvollständig) von 1951 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin, Planunterlagen Neubau Zweifamilienhaus; Roteintragung und Nordpfeil d.d. SV

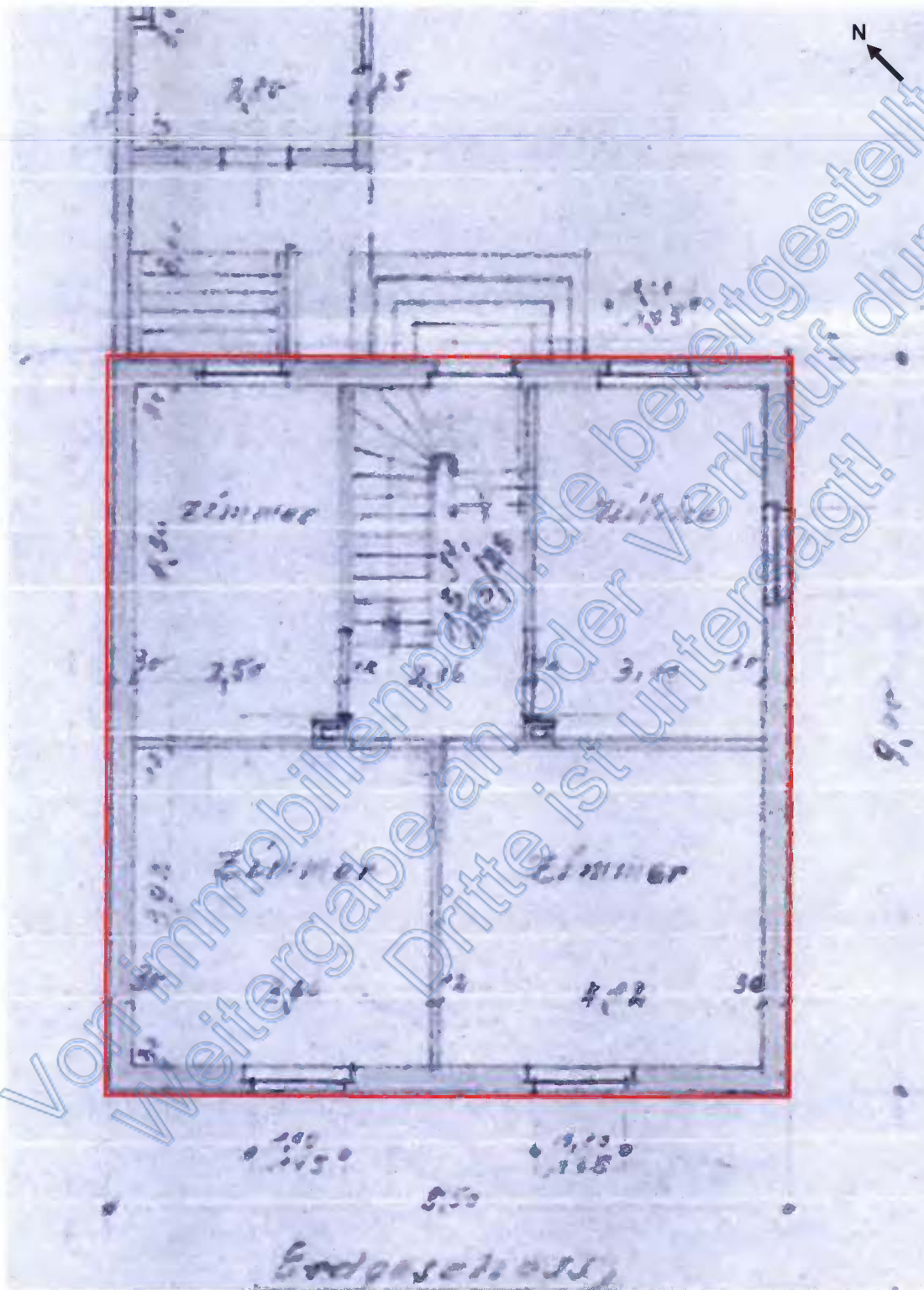


Abb. 12: Grundriss Erdgeschoss von 1951 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin, Planunterlagen Neubau Zweifamilienhaus; Roteintragungen und Nordpfeil durch d. SV

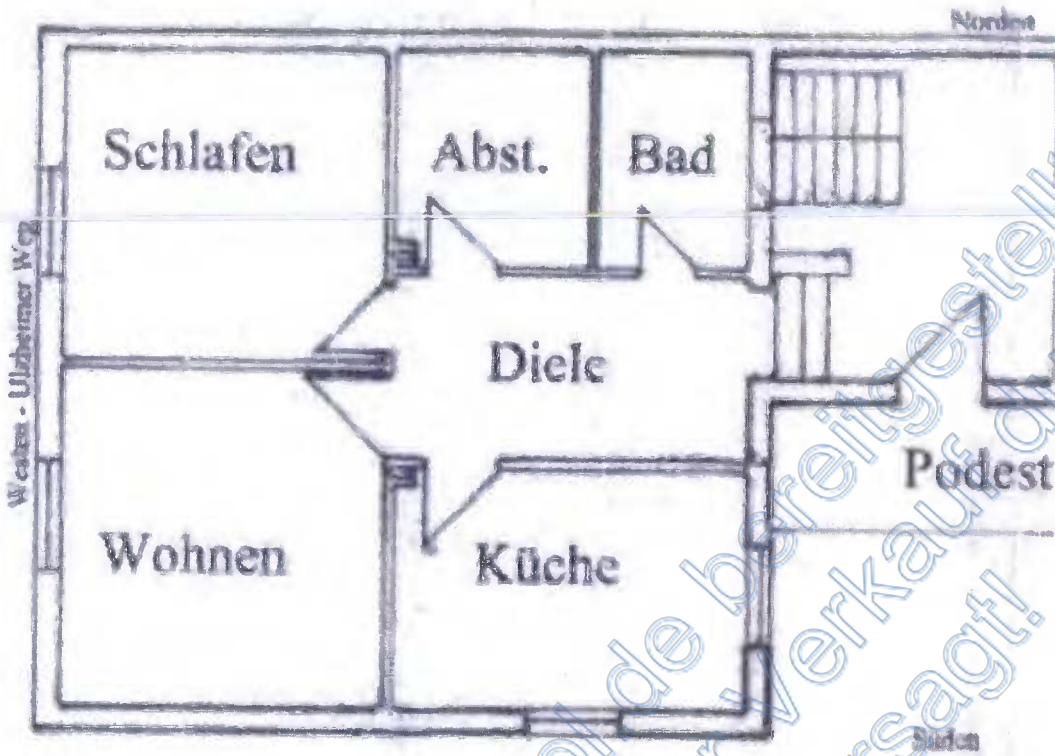


Abb. 14: Grundriss-Skizze Bestand Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

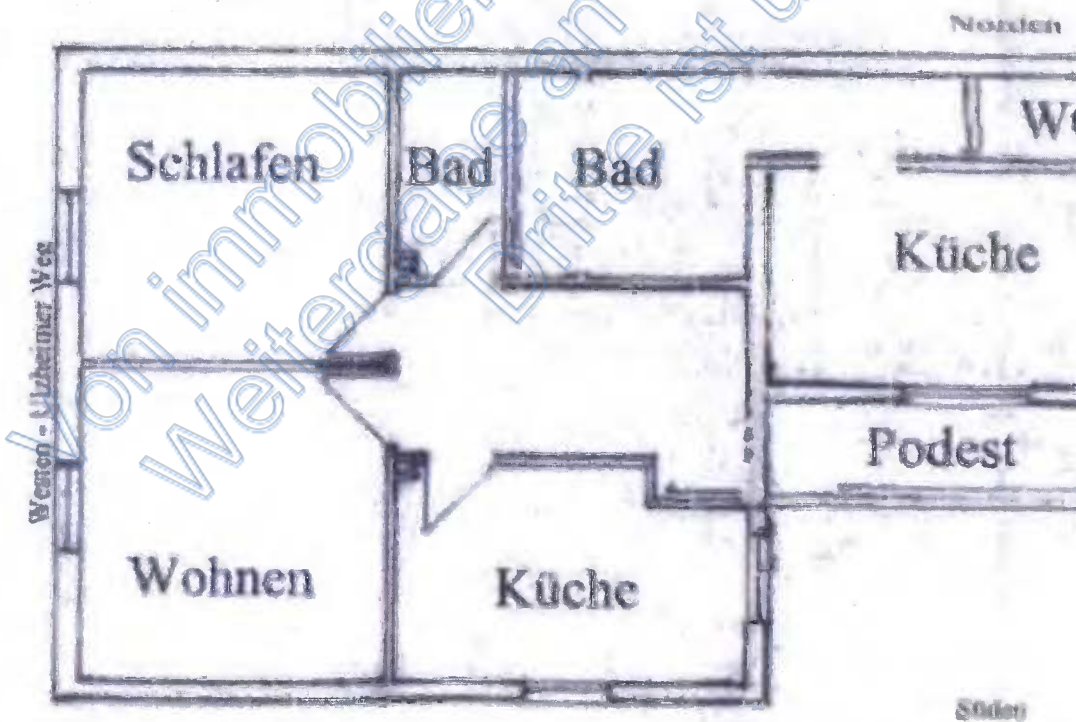


Abb. 15: Grundriss-Skizze Bestand Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

5.4 Grundrisse Nebengebäude

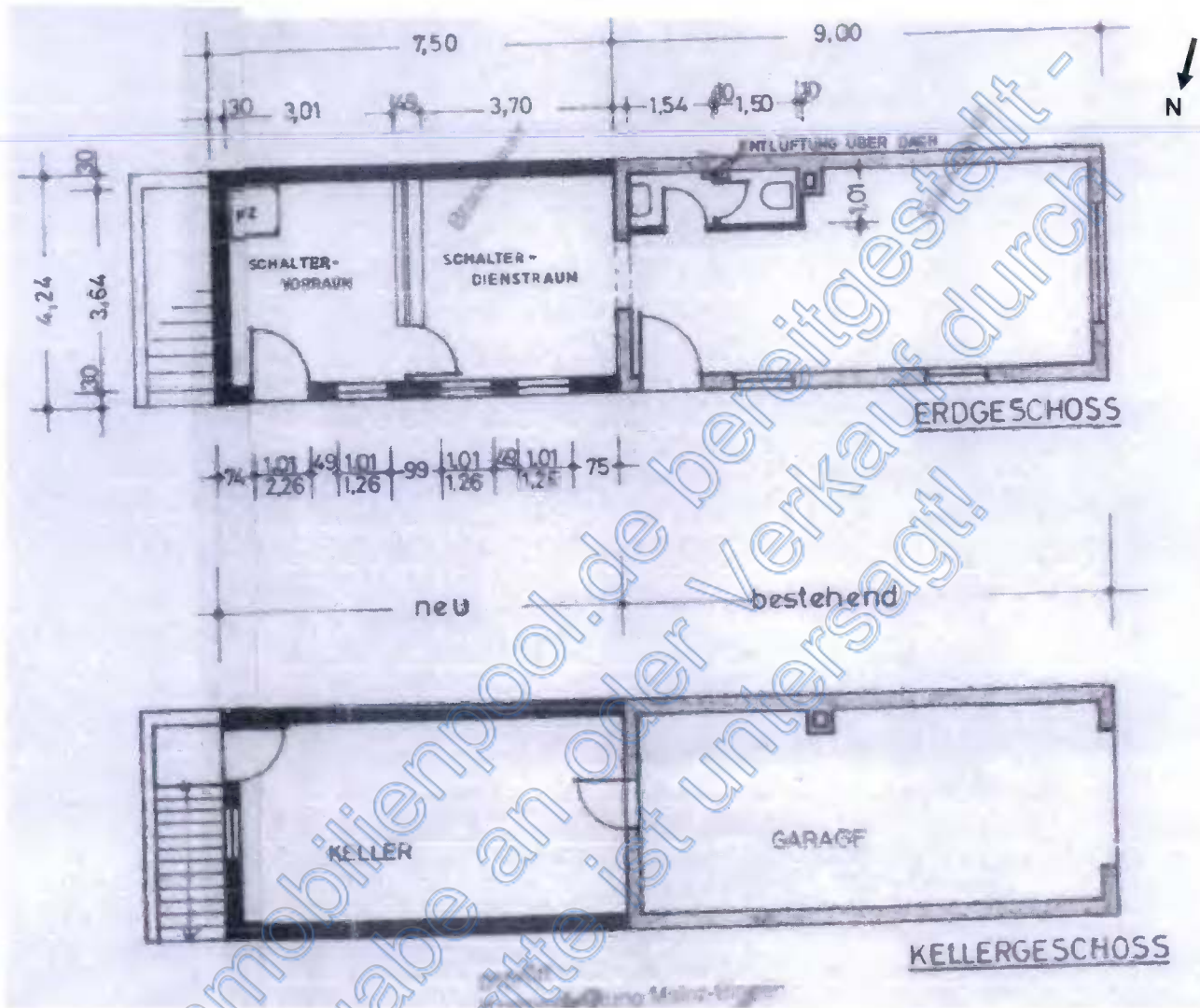


Abb. 16: Grundriss Erd- und Kellergeschoss von 1980 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin, Planunterlagen Erweiterung Poststelle; Nordpfeil d.d. SV

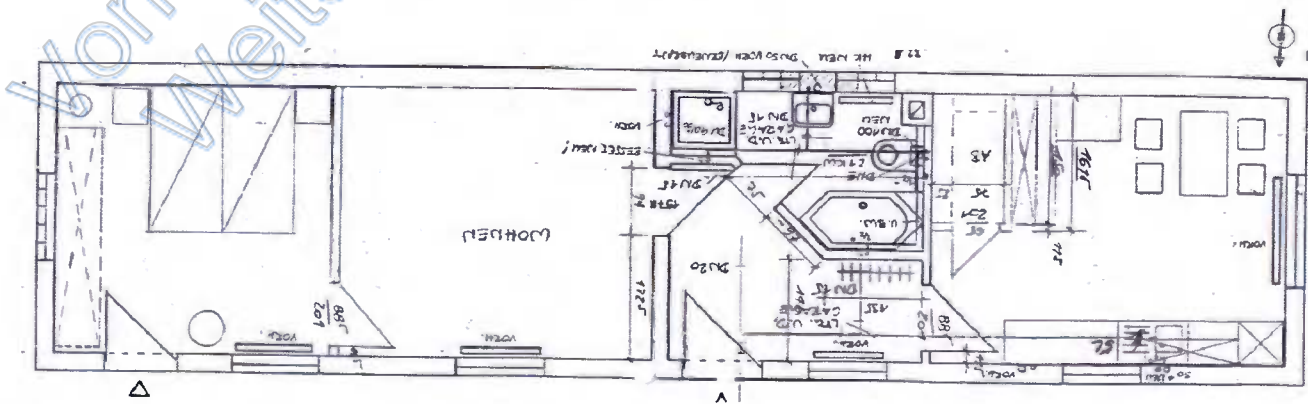


Abb. 17: Grundriss Bestand Erdgeschoss von 1998 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin

5.5 Gebäudeschnitte

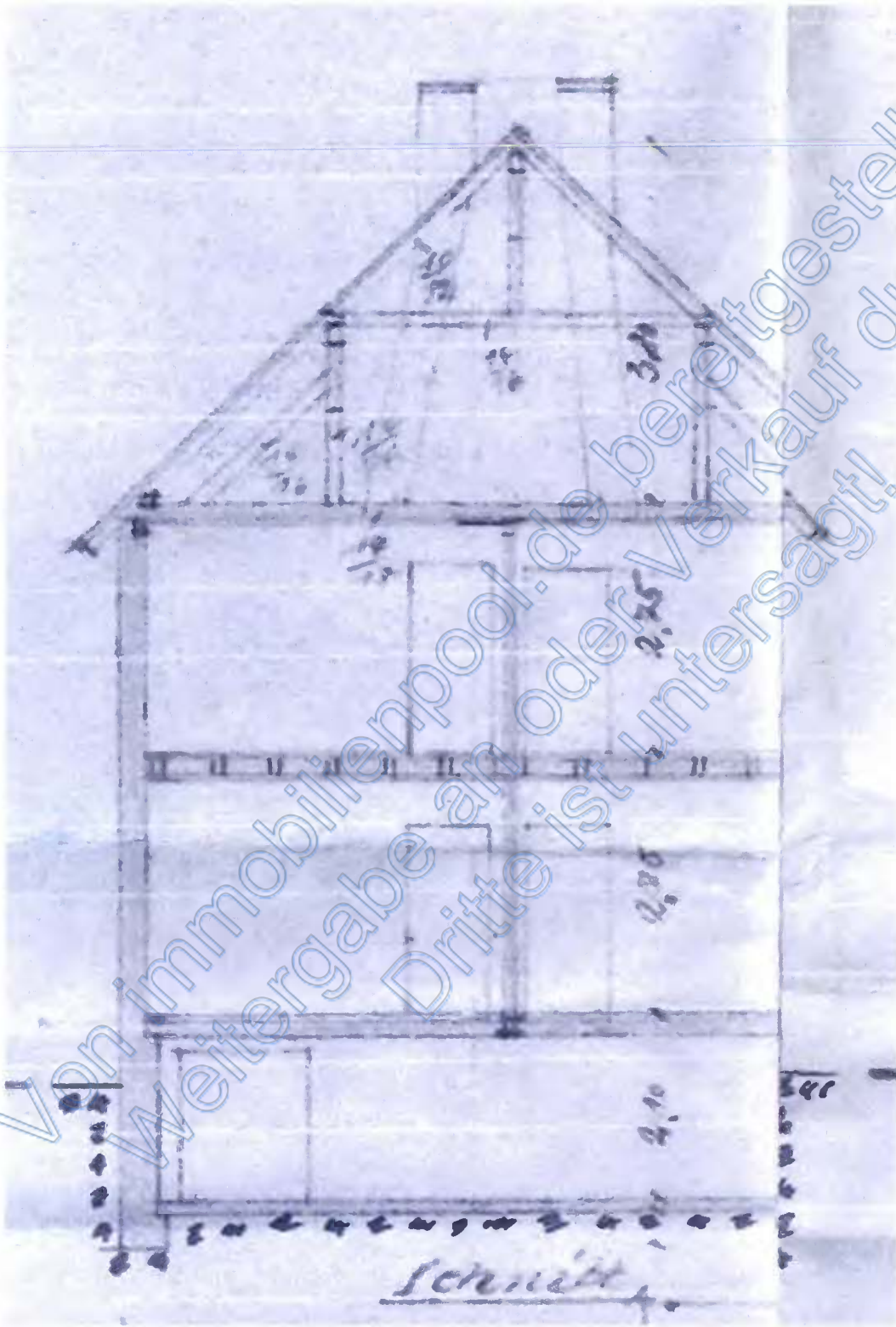


Abb. 18: Gebäudeschnitt ZFH (unvollständig) von 1951 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin, Planunterlagen Neubau Zweifamilienhaus

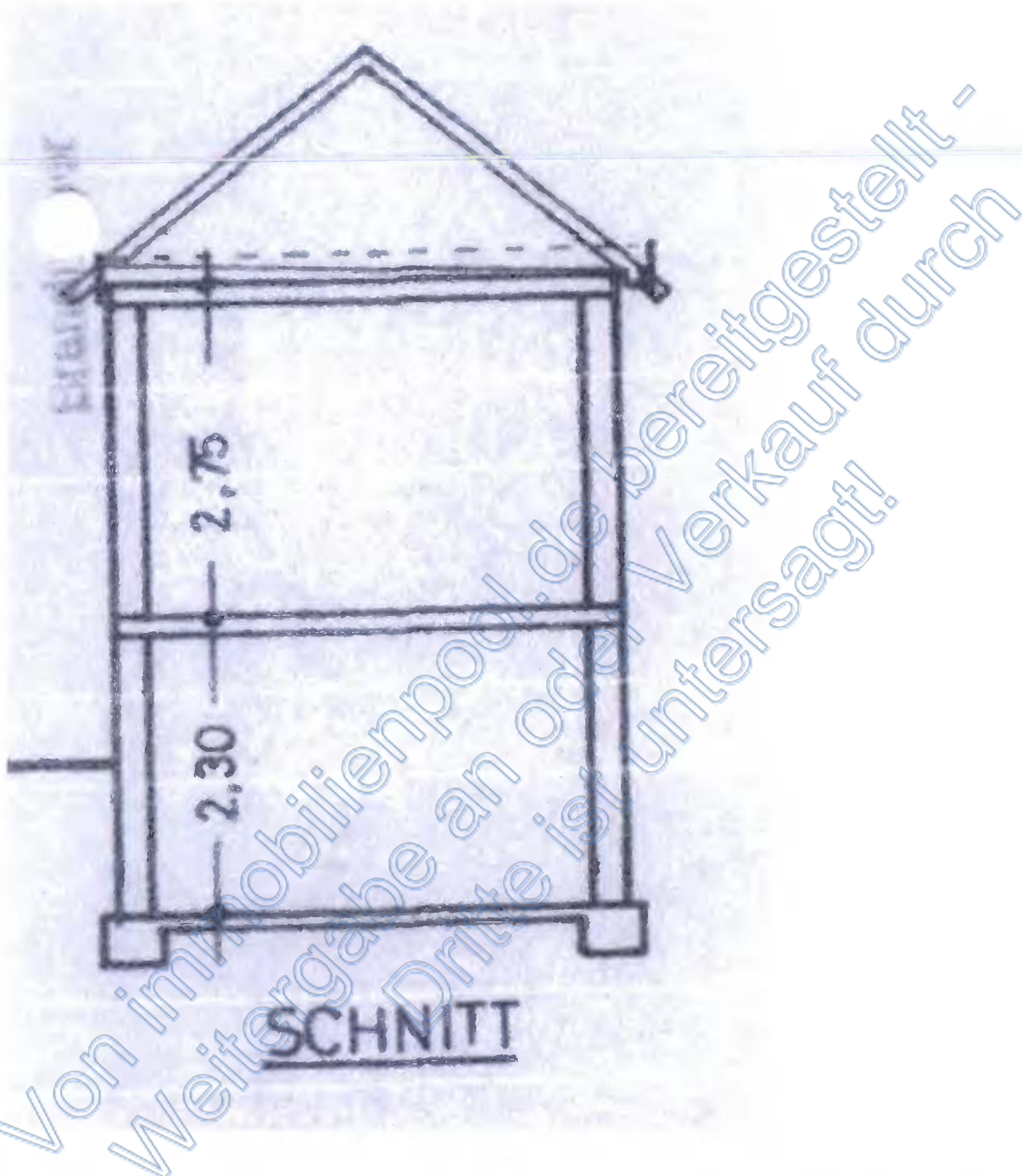


Abb. 19: Schnitt Nebengebäude von 1980 (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der betr. Gläubigerin, Planunterlagen Erweiterung Poststelle

5.6 Wohnfläche

Wohnfläche im Mehrfamilienhaus Ulzheimer Weg 10, 55270 Ober-Olm			
Flur 20 Nr. 665/1		Grundstücksgröße 294qm	
Wohnung 2:		OG	qm
Bad			3,64
Schlafzimmer			14,08
Wohnzimmer			16,72
Küche			13,32
Flur			8,94
Gesamt:			56,70
			56,70
Wohnung 1:		EG	
Bad			5,02
Speisekammer			5,17
Schlafzimmer			14,05
Wohnzimmer			16,72
Küche			13,32
Flur			8,92
Gesamt:			63,20
			63,20
Wohnung 3:		Nebengebäude	
Küche			17,62
davon Vorräte	1,84 qm		
Flur und Bad			12,98
Wohnzimmer			15,24
Schlafzimmer			14,16
Keller:			
Apartment			29,40
Garage			
Gesamt:			89,40
			89,40
Wohnflächen insgesamt:			209,30

Abb. 20: Wohnflächenaufstellung Zweifamilienhaus mit Nebengebäude; Quelle: Objektunterlagen des Schuldners; Anonymisierung d.d.SV

5.7 Flächennutzungsplan

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

Abb. 21: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2025; Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm; Rotmarkierung d.d. SV

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.9 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBauO:** Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24. Nov. 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W., Dr. Fischer, R., Dr. Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung; 8. aktualisierte Auflage; München 2004; Luchterhand

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung; 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015; Köln 2015; Werner Verlag

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025. Der 10. Grundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Westen, von der Straße Ulzheimer Weg, Roteintragung u. Anonymisierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordwesten



Foto 3 des SV: Ansicht von Süden, Roteintragung d.d. SV



Foto 4 des SV: Ansicht von Norden, vom Nachbargrundstück



Foto 5 des SV: Hofzugang/-zufahrt



Foto 6 des SV: Nebengebäude, Eingangsseite



Foto 7 des SV: Nebengebäude, Garage KG