

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 34/24

10.02.2025



Einfamilienhaus

Verkehrswert: 51.000,00 €

GUTACHTEN

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

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis
des Grundbuchs von Dienheim, Blatt 2320
Gemarkung Dienheim, Flur 14, Flurstück 22/6
Gebäude- und Freifläche, Größe 111 m²

Berliner Straße 30 in 55276 Dienheim

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 10.10.2024

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 34/24

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
10.10.2024 (Datum der Ortsbesichti-
gung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Berliner Straße 30 in 55276 Dienheim
Lage:	Die Lagequalität ist unter Berücksichtigung des Umfelds, der Erreichbarkeit, der Versorgung und der Immissionen als mittlere bis gute Wohnlage zu bewerten.
Grundstücksgröße:	111 m ²
Detailangaben:	Einfamilien-Wohnhaus, Baujahr vor 1948, Angaben zu Wohnfläche und Ausstattung liegen nicht vor.
Kfz-Stellplätze:	Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden
Vermietungssituation:	Eigennutzung wird unterstellt.
Objektzustand:	Es besteht Sanierungs-, Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf.
Vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	91.000,00 €
Abschlag wg. Bauschäden etc. rd.:	35.000,00 €
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung:	5.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	51.000,00 €
Verkehrswert:	51.000,00 €

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	15
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
4.1	Definition und Erläuterung	19
4.2	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	19
4.3	Sachwertermittlung	20
4.4	Verfahrensergebnis	32
4.5	Verkehrswert	32
5	ANHANG	34
5.1	Verzeichnis des Anhangs	34
5.2	Liegenschaftskarte	35
5.3	Flächennutzungsplan	36
5.4	Hochwasserrisikokarten	37
5.5	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	39
5.6	Rechtsgrundlagen	40
6	FOTOS	41

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 260 K 34/24

Auftrag: Vom 05.09.2024
Beschluss: Vom 04.09.2024

Im Zwangsversteigerungsverfahren

1. XXXXX

- betreibende Gläubigerin -

2. XXXXX

- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXX

- Schuldner-

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Dienheim

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²	Blatt
Dienheim	Flur 14 Nr. 22/6	Gebäude- und Freifläche Berliner Straße 30	111	2320 BV 1

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung

Unterlagen der betr. Gläubigerinnen: Nichtzutreffend

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [2] Schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP); Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
- [3] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Abt. Bauen und Umwelt
- [4] Schriftliche Bodenrichtwert-Auskunft aus den Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz; Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
- [5] Schriftliche Auskunft zur Denkmaleigenschaft; Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Denkmalschutzbehörde
- [6] Ausdruck aus dem Grundbuch von Dienheim Blatt 2320; Amtsgericht Mainz, Grundbuchamt
- [7] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung und zum Flächennutzungsplan; Verbandsgemeinde Rhein-Selz, Fachbereich Bauen und Umwelt

[8] Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 10.10.2024

Anwesende: Herr XXXXX
Herr XXXXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 10.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Der Schuldner wurde 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 immobilienpool.de bereitgestellt -
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 von Dienheim ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Eintragung vorhanden.

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 wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz als gemischte Baufläche ausgewiesen.

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:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen handelt es sich bei dem Anwesen um kein Kulturdenkmal.

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 Dienheim, Blatt 2320 Ausdruck vom 24.09.2024. Letzte Änderung vom 17.06.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nummer 1 der Grundstücke

Gemarkung Dienheim, Flur 14, Flurstück 22/6, Liegenschaftsbuch 884
Gebäude- und Freifläche, Berliner Straße 30, Größe 111 m² ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nummer 6 der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

XXXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 7 der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 34/24); eingetragen am 17.06.2024. ...

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 vom Schuldner eigengenutzt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

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

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Die Gemeinde liegt an der Bundesstraße 9, die östlich entlang der Besiedlung und parallel zur Bahnstrecke Mainz-Mannheim verläuft, an der Dienheim einen Haltepunkt hat. Es besteht Anbindung an die Autobahnen A 60 im Norden und die A 63 im Westen, die in ca. 20 Minuten zu erreichen sind. Den ÖPNV gewährleisten Busverbindungen.

Dienheim wird überwiegend durch Weinbau, Landwirtschaft und Tourismus geprägt. Im Ort haben sich auch einige Unternehmen, Gewerbebetriebe und Dienstleister unterschiedlicher Branchen angesiedelt. Dienheim verfügt über zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule; weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Ortschaften. Geschäfte des täglichen Bedarfs und medizinische Versorgungsmöglichkeiten liegen in Oppenheim direkt am Ortsübergang. Das Vereinsleben in Dienheim ist sehr vielfältig und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Teilnahme und Gemeinschaftsarbeit der Bewohner*innen.

Die Verbandsgemeinde Rhein-Selz wird dem Demografietyt 8 zugeordnet, zu denen kleinere, meist kreisangehörigen Gemeinden in ländlichen Regionen mit starkem Bevölkerungswachstum und moderater Alterung, höchster Familienprägung, hoher Kaufkraft und geringer Arbeitslosigkeit zählen.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 und das Rathaus liegen in ca. 300 m Entfernung, der Regional-, S- und Bus-Bahnhof Dienheim in ca. 500 m Entfernung. Ein Kindergarten findet sich in ca. 250 m Entfernung, die Grundschule ist ca. 600 m entfernt, der nächste Supermarkt ca. 850 m. 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:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Nahezu quadratische Grundstücksform
Fläche:	111 m ² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	10 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	11 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Der Sachverständige geht davon aus, dass die technische Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) über die Berliner Straße erfolgt. Zugang und Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Berliner Straße.
Straßenart:	Die Berliner Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare, asphaltierte Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Pkw-Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in begrenztem Umfang zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Es besteht Grenzbebauung zu Flurstück 22/4 im Westen und zu Flurstück 66 im Süden. Der rückwärtige Anbau des Wohnhauses ist an das Gebäude auf Flurstück 22/4 angebaut. Einschränkungen sind nicht bekannt.

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.:	<p>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 eingetragen.</p> <p>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,</p>

wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern!

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwasser
etc.:

Dienheim liegt westlich des Rheins. Gemäß Hochwassermanagementabfrage³ besteht im Bereich des Bewertungsobjekts bei HQ100 (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) eine Überflutungsgefährdung von > 1 m - 2 m, bei HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (d.h. seltener als alle 200 Jahre) oder bei Extremereignissen) ein Überflutungsrisiko von > 2 m - 3 m.

Grundlage: Daten aus der GeoDatenArchitektur Wasser, Rheinland-Pfalz

3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN (24 h)⁴ / Straßenlärm LNight (22 - 6 Uhr)⁵, Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen:

Das Bewertungsgrundstück ist in der Lärmkartierung 2022 Rheinland-Pfalz⁶ nicht erfasst. Gemäß den Erkenntnissen am Ortstermin bestehen keine wesentlichen Belästigungen durch Straßenverkehrslärm.

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

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁷:

Mittlere Geschwindigkeit [mm/Jahr] 2015-2021: -0,6 mm/Jahr
Varianz [(mm/Jahr)²]: 0,10

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

³ <https://hochwassermanagement.rlp.de/>

⁴ Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁵ Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

⁶ <https://umgebungslaerm.rlp.de/laermkartierung>

⁷ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden.

3.3 Bauliche Anlagen**3.3.1 Vorbemerkungen**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Objektunterlagen und/oder Angaben bzgl. der baulichen Anlagen wurden von den Parteien nicht vorgelegt (mit Einwurfeinschreiben vom 18.09.2024 wurde um Vorlage von Objektunterlagen wie Baubeschreibung, Grundrisse, Wohnflächenberechnungen etc. gebeten). Die Anfrage des SV nach Einsichtnahme in die Bauakte bei Kreisverwaltung Mainz-Bingen war aufgrund fehlender/unbekannter Angaben (hierfür benötigt die Kreisverwaltung den Namen des Bauherrn und Baujahr des Anwesens) nicht möglich.

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen daher auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme des SV. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ortsbesichtigung der Anbau an der Gebäuderückseite sowie der Hof nur in Teilbereichen von der Straße bzw. vom Nachbargrundstück aus einzusehen war. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf der üblichen Ausführung der unterstellten Baujahresklasse. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Unsicherheiten bzgl. 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 Wohnhaus**3.3.2.1 Generelle Angaben**

Art des Gebäudes:

Einfamilienhaus; bestehend aus Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG). Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme ist das Gebäude unterkellert.

Baujahr:

Vor 1948 (Annahme des SV)

Hinweis zum Baujahr:

Die Parteien wurden mit Einwurfeinschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Baujahresangaben liegen von Parteienseite jedoch nicht vor. Der SV hat das Baujahr auf der Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und der üblichen Ausführung der Baujahresklassen geschätzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.

Erweiterungen/Umbauten:

Gemäß äußerer Inaugenscheinnahme wurde im rückwärtigen Grundstücksbereich (Hof) ein Anbau an das Wohnhaus errichtet. Des Weiteren befindet sich das Wohnhaus gemäß äußerer Inaugenscheinnahme durch die geschlossenen Fenster (EG) im Inneren in einem rohbauähnlichen Zustand. Belastbare Angaben/Unterlagen hierzu liegen nicht vor.

Außenansicht:

Fassade verputzt und gestrichen, straßenseitig im Sockelbereich mit Klinkerverkleidung; Satteldach, rückseitig gem. Luftbild Dachgaube

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:	Eingangsbereich durch Holzkonstruktion mit Kunststoffwellplatten-eindeckung im Hof überdacht.

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Dachfenster, Kelleröffnung ohne Fenster
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 / Heizkörper / 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)⁸ keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Wohnung / Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten konnten vom SV nicht besichtigt werden. 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.

⁸ 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“.

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Für die vorliegende Wertermittlung ist eine Wohnflächenberechnung nicht erforderlich.

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile: Überdachung im Hof, Gaube, (Wohnhaus-)Anbau

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: Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
Die Kücheneinrichtung wird nach den Urteilen des OLG Koblenz⁹ nicht berücksichtigt.

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.: Angaben/Unterlagen über erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt für diese Wertermittlung, dass im Zeitverlauf in Teilbereichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden.

3.3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.: Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse etc.), befestigte Hoffläche (Betonplatten), zweiflügeliges Hoftor (Metallkonstruktion mit Lochblech-/Kunststofffüllungen) etc.

Sonstige Anlagen u.a.: Nichtzutreffend.

⁹ Oberlandesgericht Koblenz; ZMR 1993, 66, 68

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 Wertermittlungsstichtag 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 etc.

Außen:

- z.T. Fassade schadhaft (Putzrisse, Putzablösungen, Feuchteschäden, fehlendes Kellerfenster)
- z.T. Fensterlaibungen unverputzt / fehlende Fensterbänke
- z.T. Befestigungen im Hofbereich schadhaft (schadhafte Betonplatten)

Innen:

- unfertiger Ausbauzustand im EG (von außen durch die geschlossenen Fenster im EG eingesehen)



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzrisse)



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzrisse)



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft



Abb. 6: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzabplatzungen)



Abb. 7: Foto des SV; z.T. Fensterlaibungen unverputzt



Abb. 8: Foto des SV; z.T. Fassade schadhaft (Putzrisse, Feuchteschäden)



Abb. 9: Foto des SV; z.T. Hof mit schadhaften Betonplatten



Abb. 10: Foto des SV; unfertiger Ausbauzustand innen (vom öffentlichen Straßenraum durch das Fenster eingesehen)

3.4.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung gem. äußerem Anschein nicht.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der unterstellten Baujahresklasse. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Verkehrswert nach § 194 BauGB

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 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.

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.

4.2 Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV: Das Vergleichswertverfahren ist als Wertermittlungsverfahren unbebauter und bebauter Grundstücke besonders geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl zeitnaher, geeigneter Vergleichskaufpreise von Grundstücken, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen, zur Verfügung stehen. Wertbeeinflussende Unterschiede in der Qualität und den allgemeinen Wertverhältnissen zwischen Kaufzeitpunkt und Wertermittlungsstichtag werden mittels Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten angepasst.

Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV: Das Ertragswertverfahren wird bei bebauten Grundstücken angewendet, die auf dem Grundstücksmarkt als Renditeobjekte (i.d.R. Wohn- und Geschäftsgrundstücke) beurteilt werden. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- bis 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: Wohnnutzung (Einfamilienhaus)

Verfahrenswahl mit Begründung: Entsprechend der 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.

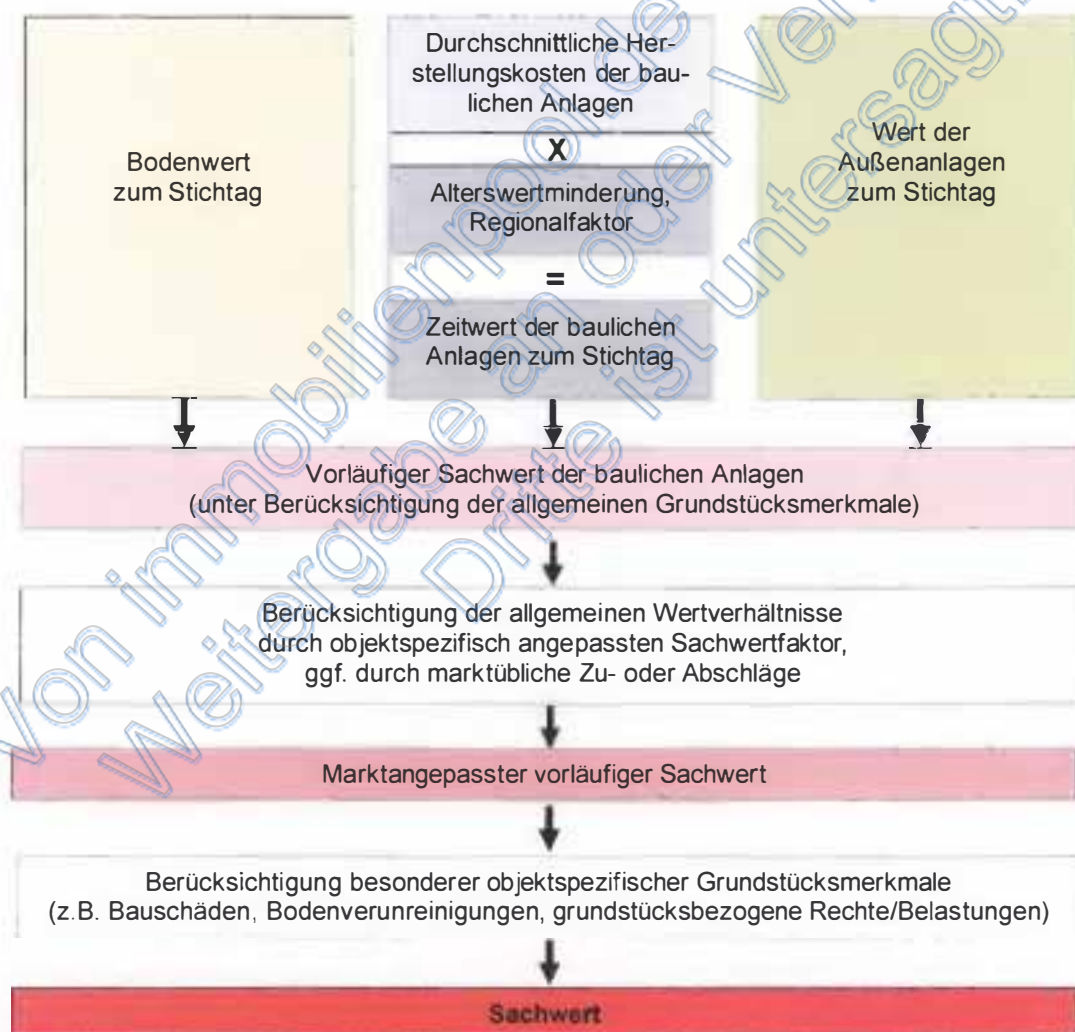


Abb. 11: Schema Systematik Sachwertverfahren

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 Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Definition 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 für baureifes Land ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **240,00 €/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-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	240,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	240,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei 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	10.10.2024	×	1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	240,00 €/m²	

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	0100	0100		
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Dorfgebiet	× 1,00	E3
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	E3
Geschossigkeit	II	I	× 1,00	E3
Grundstücksmaße	500 m ²	111 m ²	× 1,133	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	272,00 €/m ²

E3: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Nutzungsart und der Bauweise und der Geschossigkeit dem Bodenrichtwertgrundstück. Es erfolgen daher keine Anpassungen.

E4: Der örtliche Gutachterausschuss definiert eine Größe von 500 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 111 m² eine deutlich kleinere Größe auf. Es erfolgt daher eine Anpassung anhand der vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte empfohlenen und im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten (UKGR).

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		272,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	272,00 €/m ²	
Fläche	×	111,00 m ²	
b/a-freier Bodenwert	=	30.192,00 €	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	=	30.192,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks, Gemarkung Dienheim, Flur 14, Flurstück 22/6, Berliner Straße 30 wird zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 mit 30.192,00 € ermittelt.

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.

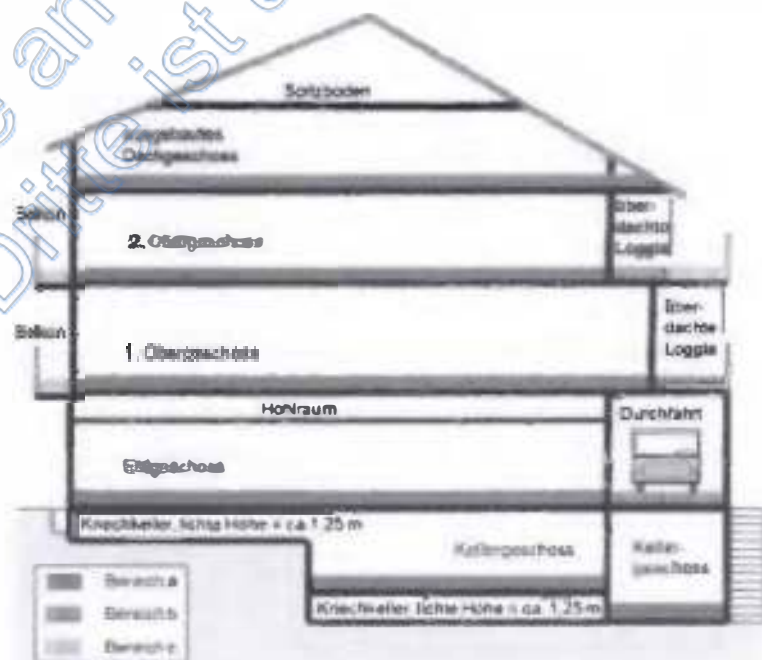


Abb. 12: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: <https://www.bundesanzeiger.de>

Grundrisspläne für das Wohnhaus liegen nicht vor und konnten vom Unterzeichner nicht beschafft werden. Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird ersatzweise durch grob überschlägiges Abgreifen der Maße aus Geoportal Rheinland-Pfalz ermittelt.

Bezeichnung	Länge ca. m	Breite ca. m	Höhe Faktor m	Anzahl Faktor plus / min	Produkt BGF	Produkt BRI	BGF m²	ART a/b/c	BRI m³
KG	7,000	6,890	0,00	1,0	48,23	0,00	48,23	a	
EG	7,000	6,890	0,00	1,0	48,23	0,00	48,23	a	
DG	7,000	6,890	0,00	1,0	48,23	0,00	48,23	a	
gesamt a,b							144,69		
gesamt a, b rd.							145,00		

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird mit rd. 145,00 m² ermittelt.

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 184,0 (III. 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.

Wohnhaus


Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss nicht ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.02	545	605	695	840	1050

Abb. 13: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV¹¹

¹⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.10.2024
¹¹ https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

Für das Wohnhaus 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	0,50	0,50	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00
Fußböden	0,50	0,50	0,00	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:	545,00 EUR/m²	605,00 EUR/m²	695,00 EUR/m²	840,00 EUR/m²	1050,00 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert

Standardmerkmale	Wägungs- Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	139,15	EUR/m²
Dach	15,00%	90,75	EUR/m²
Fenster und Außentüren	11,00%	71,50	EUR/m²
Innenwände und -türen	11,00%	66,55	EUR/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	71,50	EUR/m²
Fußböden	5,00%	28,75	EUR/m²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	54,45	EUR/m²
Heizung	9,00%	54,45	EUR/m²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	36,30	EUR/m²
[Ergebnisse (Gewogene Summen)]	100,00%	613,40	EUR/m²
[Ergebnisse (Gewogene Summen)]		613,40	EUR/m²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.02 (freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss) bei überwiegend einfachem Standard ein Kostenkennwert von rd. 613,00 €/m².

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 Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudelflächenberechnung 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 Zeitwert-schätzung 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

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Wohnhaus-Anbau		8.000,00 €
Dachgaube		1.500,00 €
Überdachung		500,00 €
Summe rd.		10.000,00 €

4.3.3.6.2 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 das Wohngebäude wird 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 vergebenden 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.

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt bei unterstelltem Baujahr „vor 1948“ demnach mindestens 76 Jahre.

Angaben/Unterlagen zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Augenscheinlich wurden stichtagsnah u.a. Fenster erneuert. Der Unterzeichner unterstellt daher ohne Weiteres kleine Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung (2 Punkte).

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.

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 15 Jahren ermittelt.

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.

Sachwertfaktoren werden im Landesgrundstücksmarkt Rheinland-Pfalz veröffentlicht. Maßgeblich zum Wertermittlungsstichtag ist der Landesgrundstücksmarktbericht 2023¹². Das Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022.¹³ Dienheim ist gemäß Zuordnung der Marktsegmente des Oberen Gutachterausschusses dem Marktbereich 4 zuzuordnen. Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 73.000 € (s. Sachwertberechnung unter 4.3.4). Bei vorläufigen Sachwerten unter 125.000 € werden keine Sachwertfaktoren ermittelt/veröffentlicht.

Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors sind vorliegend die von den Datenmerkmalen des Gutachterausschusses abweichenden Objektbesonderheiten zu würdigen, insbesondere die geringe Restnutzungsdauer, der (unterstellte) einfache Gebäudestandard, die geringe Grundstücks- und Bruttogeschossfläche und der allgemeine Unterhaltungszustand. Daneben sind die Entwicklungen auf dem allgemeinen und örtlichen Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Weiterhin ist festzustellen, dass für derartige Objekte aufgrund der o.b. Besonderheiten eine besondere Nachfrage besteht.

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.

¹² Die aktuelle Ausgabe des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz erschien am 27. März 2023.

¹³ Vgl. S. 116 ff., Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2023

4.3.3.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**4.3.3.14.1 Bauschäden etc.**

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. 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 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. Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretisch unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählen z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung	EURO
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
Z.T. Instandsetzung der Fassade und der Fensterlaibungen, Einbau eines Kellerfensters	12.000,00
Z.T. Instandsetzung des Hofbelags	2.000,00
Z.T. Fertigstellung des Innenausbaus	15.000,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	-
Zwischensumme 1 (brutto)	29.000,00
Baunebenkosten (20%)	5.800,00
Zwischensumme 2 (Zischensummen 1 u. 2)	34.800,00
Sonstiges/Faktor	1,00
Summe	34.800,00
Summe rd.	35.000,00

Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen) wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Instandsetzungs- bzw. Schadensbeseitigungsmaßnahmen und die damit verbundenen entsprechenden Investitionskosten zur Erreichung der im Gutachten ermittelten/angesetzten Restnutzungsdauer von 15 Jahren aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers in Abzug zu bringen sind.

4.3.3.15 Sicherheitsabschlag

Das Wohngebäude konnte vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Ins Innere des Wohnhauses war kein Zutritt möglich.

Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich vorhandenen baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung etc. wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 5.000,00 € am vorläufigen 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	Wohnhaus		
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	145,00		
Baupreisindex (BPI)	184,00		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	613,00		
• (NHK) Regionalfaktor	1,00		
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.127,92		
Herstellungswert			
• Normgebäude	163.548,40 €		
• Zuschlag	0,00 €		
• Besondere Bauteile	0,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €		
Herstellungswert (inkl. BNK)	163.548,40 €		
Alterswertminderung	linear		
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80		
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	65		
• prozentual	81,3%		
• Betrag	132.964,85 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	30.583,55 €		
• Besondere Bauteile	10.000,00 €		
• Besondere Einrichtungen	0,00 €		
Zeitwert (inkl. BNK)	40.583,55 €		
Gebäudezeitwerte insgesamt			40.583,55 €
Zeitwert der Außenanlagen		+	2.030,00 €
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen		=	42.613,55 €
Bodenwert		+	30.192,00 €
vorläufiger Sachwert		=	72.805,55 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor		x	1,25
marktangepasster vorläufiger Sachwert		=	91.006,94 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.			91.000,00 €
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			
Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.		-	35.000,00 €
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung		-	5.000,00 €
Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks		=	51.006,94 €
Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd.		=	51.000,00 €

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 Einfamilienhaus bebauten Grundstücks, Berliner Straße 30 in 55276 Dienheim wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 10.10.2024 mit rd. 51.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Dienheim Blatt 2320

Gemarkung Dienheim, Flur 14, Flurstück 22/6, Gebäude- und Freifläche, Größe 111 m²

Berliner Straße 30 in 55276 Dienheim

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 10.10.2024 mit**

51.000,00 €

in Worten: **einundfünfzigtausend 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.

10.02.2025



Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Liegenschaftskarte
- 5.3 Flächennutzungsplan (Auszug)
- 5.4 Hochwasserrisikokarten (Auszug)
- 5.5 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.6 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Liegenschaftskarte

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

5.3 Flächennutzungsplan

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

5.4 Hochwasserrisikokarten

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

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

5.5 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.

5.6 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 2023. Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022

6 FOTOS

Foto 1 des SV: Gebäudeansicht von Süden, Straßenansicht (Berliner Straße)



Foto 2 des SV: Gebäudeansicht von Südosten, von der Berliner Straße



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten, Hauseingangsseite und Hof



Foto 4 des SV: Ansicht von Westen, vom Nachbargrundstück