

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!**

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: [www.bewertungsgutachter.com](http://www.bewertungsgutachter.com)  
E-mail: [hoffmann@bewertungsgutachter.com](mailto:hoffmann@bewertungsgutachter.com)

Telefon 0 61 33 - 7 07 55  
Telefax 0 61 33 - 92 60 69  
Mobiltel. 0 17 2 - 65 32 586

## Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 20.11.2023

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Mainz/ Az. 260 K 38/23)

für das mit einem **kleinen Wohnhaus** bebaute Grundstück in

**67587 Wintersheim, Weingartenstraße 2**

zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023



**Verkehrswert : 245.000 Euro**

Oppenheim, den 20.11.2023

Dipl.-Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n  
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

## **Allgemeines Inhaltsverzeichnis:**

1.	<b>Allgemeine Angaben</b> (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	<b>Seite 3</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	<b>Seite 5</b>
3.	<b>Rechtliche Situation</b> (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	<b>Seite 7</b>
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>Seite 10</b>
5.	<b>Gebäudebeschreibung</b> (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	<b>Seite 10</b>
6.	<b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b> (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	<b>Seite 14</b>
7.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>Seite 15</b>
8.	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>Seite 16</b>
9.	<b><u>Bodenwertermittlung</u></b>	<b>Seite 17</b>
10.	<b><u>Sachwertermittlung</u></b> <b>Das Sachwertmodell der ImmoWertV</b> <b>Sachwertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 19</b> <b>Seite 20</b>
11.	<b><u>Ertragswertermittlung</u></b> <b>Das Ertragswertmodell der ImmoWertV</b> <b>Ertragswertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 25</b> <b>Seite 26</b>
12.	<b><u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u></b>	<b>Seite 29</b>
13.	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b>Seite 30</b>
14.	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 31</b>
15.	<b>Anlagen</b>	<b>Seite 33</b>

## Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Mainz  
Auftrag vom: 26.07.2023  
eingegangen am: 08.08.2023  
Aktenzeichen: 260 K 38/23

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-  
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 3.)

Gemarkung: Wintersheim  
Flur: 1  
Flurstück: 323/2, Gebäude- und Freifläche,  
Weingartenstraße 2  
Grundstücksgröße: 373 qm  
Grundbuch: Wintersheim, Blatt 667

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB  
ist nicht vorhanden.

**Gebäudeart:**

**kleines Wohnhaus**  
als freistehendes Gebäude  
mit  
**kl. Lagergebäude** auf der Grundstücksgrenze

1-geschossiges Wohnhaus mit leicht geneigtem Satteldach.  
Der rel. niedrige Speicher ist nicht ausbaufähig.  
Das Gebäude ist nicht unterkellert.

**Anm.:**

Es gibt auf dem Grundstück eine Koi-Anlage mit erheblicher Technik unter einer betonierten KG-Fläche, die als Überbau auf dem Nachbargrundstück Nr. 323/1 und dem Bewertungsgrundstück Nr. 323/2 liegt. Diese Anlage ist aus Sachverständigensicht dem nachbarlichen Hauptgrundstück Nr. 323/1 als sog. Stammgrundstück zuzuordnen, da von diesem Grundstück aus die Koi-Anlage mit großem Teich betrieben wird. Ein Zugang mit Leiter besteht zu der unterirdischen Fläche von dem Bewertungsgrundstück aus.

Baujahr:

**kleines Wohnhaus:**  
Baugenehmigung vom 18.06.2014  
Baujahr ca. 2014/2015 lt. Eigentümergebrauch

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen mit zugeordneten marktüblichen Nettokaltmieten: ca. 66,72 qm (EG)  
**siehe Ertragswertermittlung**  
(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß)

Tatsächliche Miete: Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
kl. Wohnhaus mit kl. Lagergeb.	Sohn der Eigentümerin	Es wurde keine Miete vereinbart.
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung: 20.11.2023

Unterlagen: aml. Lageplan  
Planunterlagen  
eigenes Aufmaß  
Bodenrichtwert  
Grundbuchauszug  
Baulastenverzeichnis  
zusätzl. mündl. Angaben v. der Eigentümerin  
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

**Anm.:**

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

**Weitere Anmerkung:**

Die Erlaubnis zur Veröffentlichung der Innenfotos der Wohnräume im Gutachten, bzw. in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts wurde von der Eigentümerin erteilt.

Anmerkung: Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## **Grundstücksbeschreibung:**

### **Allgemeine Angaben:**

Ortslage:	In Richtung nördlicher Randbereich des Ortes	
Verkehrslage:	insg. rel. günstige Verkehrsanbindungen	
Entfernungen:	ca. 24 km bis nach Worms Bahnhof ca. 38 km bis nach Mainz Hbf. ca. 55 km bis Flughafen Frankfurt	
Anbindungen:	Bahnhof in Guntersblum vorh. (ca. 7 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 9 (ca. 10 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 27 km entfernt)	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage	
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet neueres Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der weiteren Umgebung (z.B. in Alsheim / Guntersblum) insgesamt gute Infrastruktur	
Grundstücksgestalt:	rel. eben rechteckig normaler Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden	
Himmelsrichtung:	Straßenseite:	ca. Nordost
	hintere Grund- stücksgrenze:	ca. Südwest
Erschließungszustand:	gut	

Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, als Wohnstraße ausgebaut (in Verbundpflaster) / als Sackgasse
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Lagergeb. auf der Grundstücksgrenze / Einfriedung siehe Außenanlagen

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

### **Rechtliche Situation:**

Grundstücksbezogene Rechte  
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 11.08.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 06.07.2023.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauten bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

**Anm.:** Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

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

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.  
Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

und zwar wegen folgender Anmerkungen:

Mangels Bauunterlagen zu dem kl. Lagergebäude in der Grundstücksecke auf der Grundstücksgrenze, der betonierten Koi-Anlage und dem Treppenturm, konnte nicht geprüft werden, ob diese Anlagen genehmigt sind.

Baurechtliche Festsetzungen:

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, da das Grundstück außerhalb des Bebauungsplans „In den Zehn Morgen“ liegt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Erschließungskosten sind lt. Auskunft der Verbandsgemeinde Rhein-Selz endgültig abgerechnet.

(schriftl. Auskunft erteilte die Verbandsgemeinde Rhein-Selz)

## **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:**

### **Gebäudebeschreibung:**

Art des Gebäudes:

**kleines Wohnhaus**

Einteilung:

kein Kellergeschoss vorhanden

#### **Erdgeschoss:**

Diele mit Garderobe  
Wohnzimmer mit Küche  
1 Schlafzimmer  
Bad  
Abstellraum mit Technikanschlüssen  
Terrasse

#### **Dachgeschoss:**

niedriger Speicher  
mit Gastherme und Warmwasserspeicher  
(Boden: Holzspanplatten o.ä.)  
(leicht geneigtes Satteldach mit lichter Firsthöhe bei  
ca. 1,70 m, an den beiden Traufseiten auf Null auslaufend)

### **Ausführung und Ausstattung:**

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und  
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:

Stahlbetonbodenplatte unter EG  
(keine Unterkellerung)

Holzbalkendecke über EG

Treppen:

**Treppe zum Dachraum:**  
Einschubtreppe in Holz

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:

leicht geneigtes Satteldach

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung  
(Betondachziegel als Ziegelpfanne)  
(Dachrinne und Fallrohr aus Zink)

Fassaden:

einfacher Unterputz vorh. /  
endgültiger Oberputz fehlt

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas /  Rollläden aus Kunststoff (elektr. betrieben)
Türen:	<b><u>Haustür:</u></b> Kunststofftür o.ä. mit Glasausschnitt  <b><u>Innentüren:</u></b> Holztüren - furniert, mit Umfassungszargen  <b><u>Nebeneingangstüren (kl. Lagergeb.):</u></b> Kunststofftüren o.ä. mit Glasausschnitt
Elektroinstallation:	normale Wohnungsinstallation
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung  Gastherme im Speicher  zusätzlicher Gussofen mit Glastür für Holzverbrennung im Wohnzimmer
Sonstige technische Einrichtungen:	Wandklimagerät im Schlafzimmer mit Außengerät
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: Gastherme mit Warmwasserspeicher im Speicher
Sanitäre Einrichtungen:	<b><u>Bad:</u></b> WC Waschbecken mit Unterbau (weiße Sanitärobj.) geflieste Dusche mit Glastrennwand (ebenerdig)  (gute Ausstattung und Qualität)
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<b><u>Diele, Wohnr.:</u></b> großformatige Fliesen  (Feinsteinzeugfliesen o.ä.)  <b><u>Schlafr.:</u></b> Laminat  <b><u>Abstellr., Küche:</u></b> großformatige Fliesen  (Feinsteinzeugfliesen o.ä.)  <b><u>Sanitär. (Bad):</u></b> großformatige Fliesen  (Feinsteinzeugfliesen o.ä.)

Innenwandflächen:

überwiegend Strukturputzflächen  
mit Anstrich

**Küche:**

im Bereich der Arbeitsfläche  
Putzfläche

**Sanitär./Bad:**

rundum Fliesenspiegel / unterschiedlich hoch /  
darüber Putzfläche

(gute Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

Gipskartonplatten  
(tlw. einf. verspachtelt im Bereich der Plattenstöße)  
zwischen sichtbaren Deckenholzbalken  
mit indirekter Beleuchtung

**Nebengebäude:**

einfaches kl. Lagergebäude:  
(auf der Grundstücksgrenze)  
zur Holzlagerung

einf. Massivbauweise

leicht geneigtes Pultdach mit  
Biberschwanzdeckung

Fassade mit einf. Unterputz / ohne Oberputz

innen gr.tls. unverputzt

Betonboden

2 x Kunststofftür mit Glasausschnitt

einf. bis durchschnittlicher baulicher Zustand  
mit tlw. Abnutz.ersch. / Schadstellen

(mangelnder Dachüberstand an Zugangsfront /  
erhebl. Feuchteschäden mit Moosbildung in der  
vorderen Außenwandecke von Lagergeb. zu Wohnhaus /  
erhebl. Feuchteschäden in der hinteren Außenwand  
und partiell im Dachbereich / mangelnde Dachneigung für  
Biberschwanzdeckung / Fassade ohne Oberputz)

**Baulicher Zustand:**

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes,  
bis auf die nachstehenden Bauschäden  
und Fertigstellungsarbeiten an der Fassade,  
im Wesentlichen guter baulicher Innenzustand.

Ausstattungsstandard:

guter Ausstattungsstandard

**Anmerkungen:**

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Belichtung und Besonnung:

gut

Blickrichtung:

hauptsächl. in den Garten mit Freischwimmb. und den Hof

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis  
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /  
**wirtschaftliche Wertminderung:**

rel. kl. Wohnfläche mit nur einem Schlafzimmer / für Familie  
mit Kind eher ungeeignet / kein typisches Einfamilienhaus

Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /  
**Bauschäden:**  
(und tlw. Fertigstellungsarbeiten)

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

endgültiger Fassadenoberputz fehlt (lediglich einf. Unterputz  
vorhanden) / unverputzte Box für Schwimmbadtechnik /  
Holzteile Sparren partiell anstrichbedürftig

zwischen Wohnhaus und kl. Lagergebäude Außenwandber.  
mit Feuchteschäden mit Vermoosung (Bauschäden Lager-  
geb. siehe direkt in der Beschreibung Lagergeb.)

tlw. unsaubere Plattenstöße im Bereich der Gipskarton-  
deckenplatten (tlw. einfach verspachtelte Fugen)

Fertigstellungsarbeiten im Außeneingangsbereich /  
Wegebefestigung fehlt / kl. Vorgarten anzulegen

bei Außenanl. - Außentreppenturm mit Feuchteschäden,  
fehlenden endgült. Geländern (zur Rutsche Schwimmbad) /  
Mauerabdeckungen fehlen

## **Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

### **Außenanlagen:**

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Eingangswegebefestigung noch nicht vorhanden

großflächige Terrassenbefestigung und Befestigung um das Schwimmbad und den hinteren Hof mit Betonplatten

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Mauer (tlw. unverputzt) / str.seits Mauerpfeiler mit Holzzaun und Strauchbewuchs / Einfriedungsmäuerchen mit Durchgang zum vorderen Nachbargrundstück Nr. 323/1 (entspricht nicht ganz der Grundstücksgrenze) / tlw. keine spezielle Einfriedung am Zugang

2 PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien hintereinander

Mülltonnenstandplatz unbefestigt

Freischwimmbaden als GFK-Becken lt. Eigent.auskunft / Schwimmbaden war abgedeckt und nicht einsehbar / Technik in kl. unverputzter Box / Solarmatte auf Dach

Außentreppenturm und Metallrutsche zum Schwimmbad (mit Feuchteschäden Treppengebäude und tlw. fehlende endgültige Geländer)

### **Sonstige Anlagen:**

einfache Grasnarbe im Vorgartenbereich

tlw. Strauchbewuchs im Randber.

### **Anm.:**

Es gibt auf dem Grundstück eine Koi-Anlage mit erheblicher Technik unter einer betonierten KG-Fläche, die als Überbau auf dem Nachbargrundstück Nr. 323/1 und dem Bewertungsgrundstück Nr. 323/2 liegt. Diese Anlage ist aus Sachverständigensicht dem nachbarlichen Hauptgrundstück Nr. 323/1 als sog. Stammgrundstück zuzuordnen, da von diesem Grundstück aus die Koi-Anlage mit großem Teich betrieben wird. Ein Zugang mit Leiter besteht zu der unterirdischen Fläche von dem Bewertungsgrundstück aus.

## Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert  
für das mit einem kl. Wohnhaus bebaute Grundstück in  
**67587 Wintersheim, Weingartenstraße 2**  
zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wintersheim	667	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wintersheim	1	323/2	373 m <sup>2</sup>

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

## Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet mit Mischnutz.
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1 1/2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	373 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	140,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.11.2023	× 1,12	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Wohngebiet mit Mischnutz.	× 1,05	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	164,64 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	373	× 1,02	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	1 1/2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>167,93 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 167,93 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 373 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 62.637,89 € <b>rd. 62.600,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 insgesamt **62.600,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	20.11.2023	260,00
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2022	232,30

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,12**

##### E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	373,00	1,00
<b>Vergleichsobjekt</b>	600,00	0,98

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,02**

## Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

## Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		kl. Wohnhaus	kl. Lagergebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	765,00 €/m² BGF	pauschaler Zeitwert
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	182,00 m²	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	139.230,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 20.11.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	248.247,09 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	248.247,09 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		71 Jahre	
• prozentual		11,25 %	
• Faktor	x	0,8875	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	220.319,29 €	3000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>223.319,29 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>26.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>249.319,29 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>62.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>311.919,29 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,90</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>280.727,36 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>250.727,36 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>251.000,00 €</b>

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen können modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: kl. Wohnhaus

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,7	0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,2	0,8	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,8	0,2	
Heizung	9,0 %			0,6	0,4	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	87,3 %	12,7 %	0,0 %

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	585,00	0,0	0,00
2	650,00	0,0	0,00
3	745,00	87,3	650,39
4	900,00	12,7	114,30
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 764,69 gewogener Standard = 3,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010

764,69 €/m<sup>2</sup> BGF

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

**= rd. 765,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

**Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

**Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
<b>Gebrauchszeitwerte:</b>	
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	2.000,00 €
Hofbefestigung vor Lagergeb./Nebenhof, im Terr.ber., im Schwimmbadber.	10.000,00 €
versch. Einfriedungen, Sträucher	4.000,00 €
Zeitwert Schwimmbecken, Treppe/Rutsche	10.000,00 €
Summe	26.000,00 €

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

**GND = 80 Jahre** gemäß ImmoWertV 2021

### **Restnutzungsdauer**

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

### **GND = 80 Jahre**

Baujahr = ca. 2014/2015

Alter = ca. 9 Jahre

### **RND = 71 Jahre**

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

In diesem speziellen Bewertungsfall werden 10 % Abschlag (= 0,90) als wirtschaftliche Wertminderung vorgenommen, und zwar wegen der rel. kleinen Wohnfläche mit nur einem Schlafzimmer, die für eine Familie mit Kind eher ungeeignet ist. Es handelt sich daher nicht um ein typisches Einfamilienhaus.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauschäden und tlw. Fertigstellungsarbeiten insg. pauschal geschätzt ca. (je nach Standard unterschiedlich) -27.000,00 €</li> <li>Wertnachteil durch Überbau – betroffene Fläche überschlägig ca. 20 m<sup>2</sup> x 167,93 €/m<sup>2</sup> Bodenwert = 3.359 € x 90 % Wertnachteil durch fehlende eigenständige Nutzungsmöglichkeit dieses Grundstücksbereichs = 3.023 € = rd. 3.000 € - 3.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-30.000,00 €

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

## Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
kl. Wohnhaus		Wohnh. EG	66,72		9,00	600,48	7.205,76
		Zuschlag für Außenanl.	-		-	200,00	2.400,00
kl. Lagergeb.		kl. Lagerfl.	-		-	20,00	240,00
Summe			66,72			820,48	9.845,76

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

Vergleichsmieten liegen gemäß Sprengnetter-Mietdatei von rd. 7,50 - 9,00 €/m<sup>2</sup>, sodass die o.g. 9,00 €/m<sup>2</sup> für die gute Innenausstattung angemessen sind.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>9.845,76 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>1.673,78 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>8.171,98 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,75 % von 62.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>1.721,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.450,48 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 71 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>31,065</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>200.384,16 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>62.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>262.984,16 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>262.984,16 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>232.984,16 €</b>
	rd.	<b>233.000,00 €</b>

## **Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

### **Rohertrag**

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

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

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

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

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### **Liegenschaftszinssatz**

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

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

bestimmt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

**Restnutzungsdauer**

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschäden und tlw. Fertigstellungsarbeiten insg. -27.000,00 € pauschal geschätzt ca. (je nach Standard unterschiedlich)</li> <li>• Wertnachteil durch Überbau – betroffene Fläche überschlägig ca. 20 m² x 167,93 €/m² Bodenwert = 3.359 € x 90 % Wertnachteil durch fehlende eigenständige Nutzungsmöglichkeit dieses Grundstücksbereichs = 3.023 € = rd. 3.000 €</li> </ul>	- 3.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-30.000,00 €</b>

## Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **251.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **233.000,00 €**

ermittelt.

### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter

Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[251.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 233.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \mathbf{246.000,00 \text{ €}}$ .

### Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem kl. Wohnhaus bebaute Grundstück in

#### **67587 Wintersheim, Weingartenstraße 2**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wintersheim	667	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wintersheim	1	323/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2023 mit gerundet

**245.000 €**

in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

## Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

#### **SPRENGNETTER:**

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

#### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

ImmoWertV (2021)

#### **KLEIBER:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

Wertermittlungsrichtlinien

#### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

#### **SIMON, CORS :**

Handbuch der Grundstückswertermittlung

#### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

#### **SIMON - REINOLD:**

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

#### **VOELKNER:**

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

#### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung

### **WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

### **WEMoG**

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

### **Erbbaurecht**

Gesetz über das Erbbaurecht

### **GEG**

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

### **EnEV**

Energieeinsparungsverordnung  
(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

### **II.BV**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen  
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFG**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoBindG**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

## **Anlagen zum Objekt:**

**für das mit einem kl. Wohnhaus  
bebaute Grundstück in**

**67587 Wintersheim, Weingartenstraße 2**

1. Karten
2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen
3. Fotos

### Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

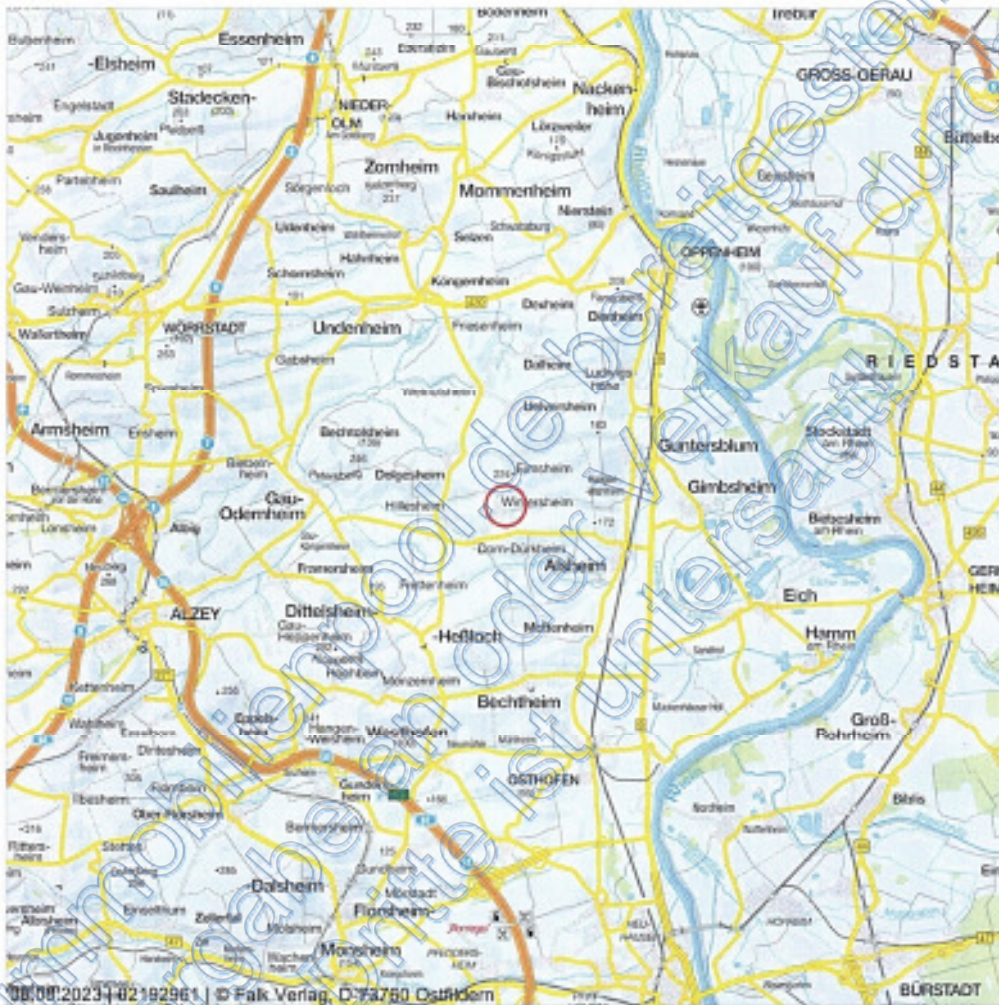
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

**Hinweis:**

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separat werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist lizenziert

**Übersichtskarte MairDumont**

67587 Wintersheim, Weingartenstr.



© 06.08.2023 | 02192961 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern  
Maßstab (in Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.020 m x 34.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Veröffentlichung ist gestattet bis zu 30 Exemplaren.)  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Gutachten genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Veröffentlichung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Antragsrichter.

**Geopartite**  
MairDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02192961 vom 06.08.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de). Ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport | 2023

### Regionalkarte MairDumont

67587 Wintersheim, Weingartenstr. 4

#### Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist »lizenziert«



08.08.2023 | 02192961 | © Fak Verlag, D-73760 Ostfildern

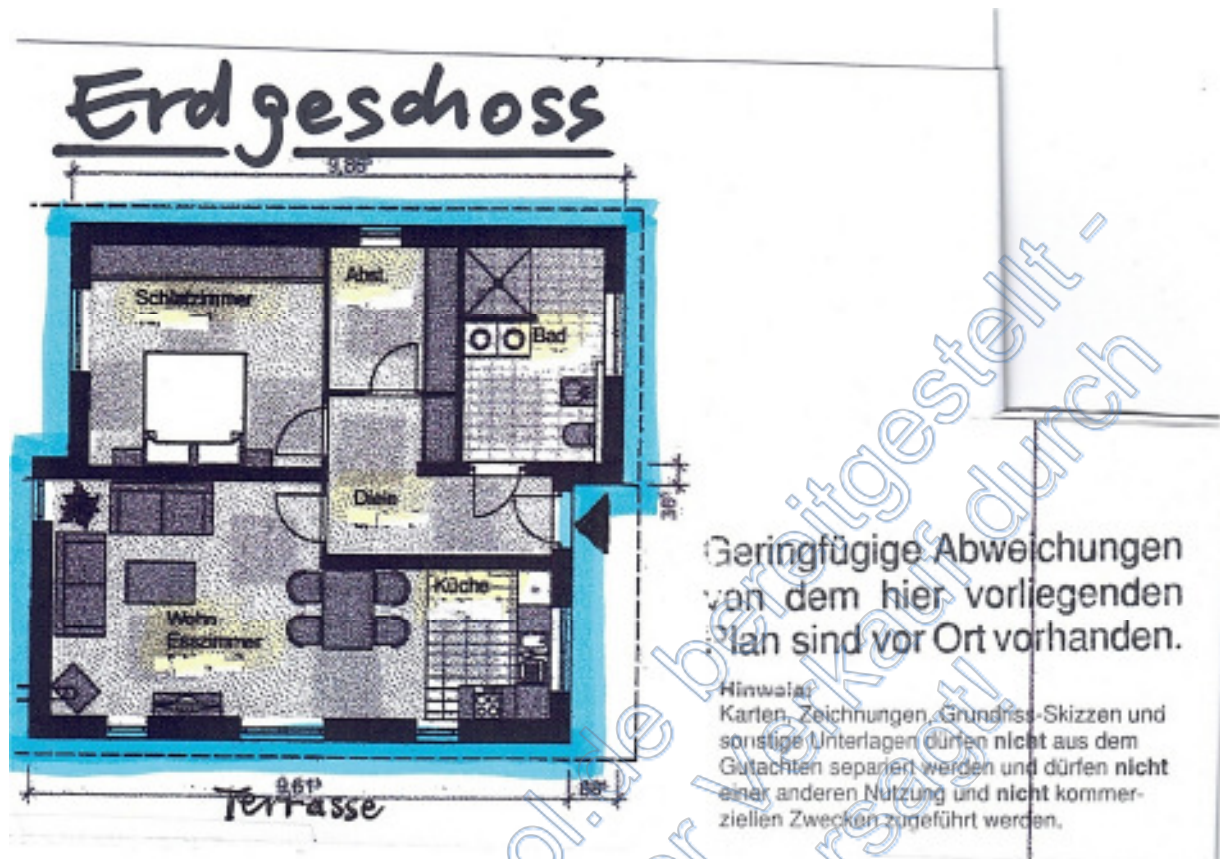
Maßstab (im Papierdruck) 1:25.000  
Ausdehnung 1.425 m x 3.400 m

Regionalkarte des Verkehrs-Planer (Eine Veröffentlichung ist geschützt bis zu 20 Druckexemplaren.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Fak-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt Rechtsstand für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:15.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 10 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Anwohner.

**Datengrundlage:**  
MairDumont GmbH & Co. KG Stand: 2023

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





Hausansicht



Fassade nur mit Unterputz / endgültiger Putz fehlt noch



kl. Lagergebäude mit Feuchteschäden an der Fassade



Eingangsbereich – Wegebefestigung noch nicht vorhanden / Vorgarten noch anzulegen



Weingartenstraße – Einfriedung mit Strauchbewuchs



Gartenansicht Wohnhaus und kl. Lagergebäude



hinterer Hof und Lagergebäude mit Feuchteschäden

Wohnzimmer und Küche

Küche

Wohnzimmer



Eingangsdiele / Garderobe



Bad



Bad



Technikanschlüsse im Abstellraum



Elektrokasten mit Elektroverteilung

Schlafzimmer



Außenwandgerät für Klimagerät im Schlafzimmer



Blick vom Wohnzimmer Richtung Freischwimmbad und Nachbargrundstück



Treppenturm mit Rutsche zum Schwimmbad



Feuchteschäden Treppenturm und fehlende Geländer



Feuchteschäden Treppenturm und fehlende Geländer  
im oberen Bereich / Mauerabdeckungen fehlen



Ansicht Schwimmbad und Terrasse



unverputzte Box für Schwimmbadtechnik



Lagergebäude mit Feuchteschäden



Lagergebäude mit Feuchteschäden im Dachbereich

DG-Speicher im Wohnhaus



Gastherme und Warmwasserspeicher im Speicher



tlw. unsaubere Plattenstöße im Bereich der Gipskarton-Deckenplatten  
(tlw. einfach verspachtelte Fugen)



rechts neben Treppenturm betonierte KG-Koi-Anlage als Überbau  
auf Bewertungsgrundstück und Nachbargrundstück



Koianlage mit erhebl. Technik unter einer betonierte KG-Fläche, die als Überbau auf  
Nachbargrundstück Nr. 323/1 und Bewertungsgrundstück Nr. 323/2 liegt.

260 K 45/24

---

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNGEN

DIPL.-ING. ARCHITEKT JÖRG HOFFMANN

---

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

---

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: [www.bewertungsgutachter.com](http://www.bewertungsgutachter.com)  
E-mail: [hoffmann@bewertungsgutachter.com](mailto:hoffmann@bewertungsgutachter.com)

Telefon: 0 61 33 - 7 07 55  
Telefax: 0 61 33 - 92 60 69  
Mobiltelefon: 0 17 2 - 65 32 586

---

## Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 17.12.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Mainz / Az. 260 K 45/24)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Garage** bebaute Grundstück in

**67587 Wintersheim, Frauenbrunnengasse 24**

zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2024



**Verkehrswert: 4 2 5. 0 0 0 Euro**

*nach nur möglicher Außenbesichtigung*

Oppenheim, den 17.12.2024

*J. Hoffmann*

Dipl.-Ing. Architekt Jörg Hoffmann  
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
für d. Bewertung beb. u. unbeb. Grundstücke



**Gemäß Beschluss vom 30.04.2026 zzgl.  
Photovoltaikanlage im Wert von  
4.200,00 EUR.  
Gesamt-Verkehrswert: 429.200,00 EUR.**

## Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	<b>Allgemeine Angaben</b> (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl./Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	<b>Seite 3</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	<b>Seite 6</b>
3.	<b>Rechtliche Situation</b> (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	<b>Seite 8</b>
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>Seite 11</b>
5.	<b>Gebäudebeschreibung</b> (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauten/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	<b>Seite 11</b>
6.	<b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b> (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	<b>Seite 16</b>
7.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>Seite 17</b>
8.	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>Seite 18</b>
9.	<b><u>Bodenwertermittlung</u></b>	<b>Seite 19</b>
10.	<b><u>Sachwertermittlung</u></b> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	<b>Seite 21</b> <b>Seite 22</b>
11.	<b><u>Ertragswertermittlung</u></b> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	<b>Seite 27</b> <b>Seite 28</b>
12.	<b><u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u></b>	<b>Seite 31</b>
13.	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b>Seite 32</b>
14.	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 33</b>
15.	<b>Anlagen</b>	<b>Seite 35</b>

## Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber

Amtsgericht: Mainz  
Auftrag vom: 30.09.2024  
eingegangen am: 08.10.2024  
Aktenzeichen: 260 K 45/24

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen nicht in Gutachten genannt werden, sondern in einem Besonderen Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-  
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 2)

Gemarkung: Wintersheim  
Flur: 1  
Flurstück: 323/1, Gebäude- und Freifläche,  
Frauenbrunnengasse 24  
Grundstücksgröße: 491 qm

Grundbuch: Wintersheim, Blatt 667

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB  
ist vorhanden.

Es gibt eine große Photovoltaikanlage auf der  
Dachfläche der südl. Eingangsseite mit einer  
Wallbox Fabr. Webasto Pure zur PKW-Aufladung.

Von der Grundstückseigentümerin wurden allerdings  
keinerlei Unterlagen und Angaben bzgl. der PVA-Anlage  
vorgelegt.

Es fehlen somit sämtliche Angaben zu Baujahr,  
Anschaffungskosten, Strom-Einspeisevergütungsvertrag,  
Einspeisevergütung der vergangenen drei Jahre und die  
prozentuale Aufteilung in Einspeisung und Eigenbedarf.

Des Weiteren fehlt der grundsätzliche Nachweis ob die PVA-  
Anlage im Eigentum der Grundstückseigentümerin steht.  
Es könnte nämlich auch sein, dass die PVA-Anlage im  
Fremdeigentum steht, und ggf. nur gepachtet sein könnte,  
was mittlerweile häufiger der Fall ist.

Von daher kann momentan ein Zubehörwert nicht ermittelt  
werden, da sämtliche o.g. Angaben fehlen.

**Gebäudeart:****Einfamilienwohnhaus  
mit Garage****Anm.:**

Es gibt auf dem Grundstück eine Koi-Anlage mit erheblicher Technik unter einer betonierten KG-Fläche, die auf dem Bewertungsgrundstück Nr. 323/1 und dem Nachbargrundstück Nr. 323/2 als Überbau liegt. Diese Anlage ist aus Sachverständigersicht dem Hauptgrundstück Nr. 323/1 als sog. Stammgrundstück zuzuordnen, da von diesem Grundstück aus die Koi-Anlage mit großem Teich betrieben wird, bzw. wurde.  
(Angaben lt. Besichtigung aus 2023 des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 323/2 – es ist wegen der jetzt nur mögl. Außenbesichtigung nicht bekannt, ob die kompl. Technik überhaupt noch vorhanden ist)

1 ½ - geschossiges freistehendes Wohngebäude  
Das Gebäude ist vmtl. unterkellert.  
Das DG ist vmtl. ausgebaut.

(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen)

**Baujahr:**

Von der zuständigen Baubehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen, war keine Bauakte zu erhalten.  
Es lagen auch ansonsten keine Bauunterlagen und keine Auskünfte der Eigentümerin vor.

Von daher, und wegen der nur mögl. Außenbesichtigung, kann das urspr. Baujahr nicht exakt eingestuft werden / vermutlich urspr. um ca. Anf. dieses Jahrhunderts geschätzt, wofür allerdings keine Haftung übernommen werden kann.  
Ein ehemaliges Umlegungsverfahren wurde 2003 im Grundbuch eingetragen.

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

**Bebaute Fläche**

Wohnhaus = ca. 102 qm

**Bruttogrundfläche (BGF)**

Wohnhaus = ca. 302 qm (KG/EG/DG)

**Wohnfläche (WF)**

Wohnhaus = ca. 137 qm (EG/DG)

**Anm.:**

Wegen Außenschätzung und mangels Grundrissen, konnten nur grob überschlägige Berechnungen vorgenommen werden, für die wg. der nur mögl. Außenbesichtigung keine Haftung übernommen werden kann.  
Bei der BGF wurde, soweit von außen erkennbar, auch ein KG unterstellt.

Tatsächliche Miete:	<p>Am Haus steht noch der Eigentümername. Allerdings scheint die Eigentümerin lt. Gerichtsauftrag mittlerweile eine andere Wohnadresse zu haben. Von daher wird vermutet, dass das Haus derzeit nicht bewohnt wird. Mieten werden deshalb vmtl. nicht erzielt.</p> <p>(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen)</p>
Ortsbesichtigung:	<p>17.12.2024</p> <p><b>Sicherheitsabschlag</b> erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung</p>
● Unterlagen:	<p>amtl. Lageplan keine Planunterlagen vorhanden Bodenrichtwert Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis Einsicht baurechl. Festsetzungen</p> <p>Von der zuständigen Baubehörde war keine Bauakte zu erhalten</p> <p><u>Anm.:</u> Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag <b>keine</b> Namen im Gutachten genannt werden</p>
Anmerkung:	<p>Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.</p>
Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:	<p>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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p>

## Grundstücksbeschreibung:

### Allgemeine Angaben:

Ortslage:	In Richtung nördlicher Randbereich des Ortes / schräg gegenüber beginnt das freie Feld u. Weingarten	
Verkehrslage:	insg. rel. günstige Verkehrsanbindungen	
Entfernungen:	ca. 24 km bis nach Worms Bahnhof ca. 38 km bis nach Mainz Hbf. ca. 55 km bis Flughafen Frankfurt	
Anbindungen:	Bahnhof in Guntersblum vorh. (ca. 7 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 9 (ca. 10 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 27 km entfernt)	
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage	
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet neueres Baugebiet / südöstlich anschließend Neubaugebiet hauptsächlich 1 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der weiteren Umgebung (z.B. in Alsheim / Guntersblum) Insgesamt gute Infrastruktur	
Grundstücksgestalt:	rel. eben bis ganz leicht hängig fast rechteckig normaler Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden Eckgrundstück Frauenbrunnengasse / Weingartenstraße	
Himmelsrichtung:	Straßenseiten:	ca. Süd und Ost
	hintere Grund- stücksgrenzen:	ca. West und Nord
Erschließungszustand:	gut	

Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, als Wohnstraße ausgebaut (in Verbundpflaster) / Weingartenstr. als Sackgasse
Hohenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Garage auf der Grundstücksgrenze / Einfriedung siehe Außenanlagen

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

### Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte  
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht  
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 21.10.2024  
keine wertbeeinflussenden Eintragungen,  
lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk,  
eingetragen am 16.08.2024.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine  
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht  
eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte,  
Wohnungs- und Mietbindungen, bzw. nicht offensichtliche  
Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw.  
Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das  
Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare  
Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde,  
da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-  
gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines  
Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht  
bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit  
geprüft werden.  
(nur mögliche Außenbesichtigung)

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen  
bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen  
(z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen  
nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene  
Altlasten nicht festgestellt werden  
und finden keinen Eingang in diese Wert-  
ermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die  
Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie  
müssen durch einen besonders befähigten  
Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden,  
da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den  
Fachbereich des Sachverständigen fällt.

**Anm.:** Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei  
(Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei.  
Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

*(allerdings hier nur mögliche Außenbesichtigung)*

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung geldsch. oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. (nach nur möglicher Außenbesichtigung)

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in Erfahrung zu bringen.

Denn es konnte von der zuständigen Baubehörde keine Bauakte vorgelegt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung kann deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht exakt geprüft werden.

Baurechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, da das Grundstück außerhalb des Bebauungsplans „In den Zehn Morgen“ 1. Änderung liegt, der aus dem Jahr 2017 ist.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(schriftl. Auskunft erteilt die Verbandsgemeinde Rhein-Selz)

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(nach **Außenbesichtigung** / Pläne lagen nicht vor /  
somit nur nach dem äußeren Eindruck /  
siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung  
am Anfang)

### Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

**Einfamilienwohnhaus**

Einteilung:

Kellergeschoss, Erdgeschoss und  
Dachgeschoss vorhanden

Die Einteilung ist mangels Plänen  
nicht bekannt.

### Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

**Massivbauweise**

Umfassungswände und  
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg. o. a.  
soweit von außen erkennbar

(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung  
nicht näher zu beurteilen)

Geschossdecken

vmtl. Massivdecke / vmtl. Holzbalkendecke

(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung  
nicht näher zu beurteilen)

Treppen:

(soweit beim Klingeln an der Haustür  
durch ein Fenster erkennbar)

#### Kellertreppe:

Massivtreppe mit Fliesen

#### Geschosstreppe:

Stahkonstr. mit aufgesattelten Holzstufen

(ansonsten  
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung  
nicht näher zu beurteilen)

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Biberschwanzdeckung

Fassaden:

Verputz als rel. unregelmäßiger Verputz

Fenster:	<p>Kunststoff-Fenster mit Isolierglas mit dazwischen liegenden Sprossen</p> <p>Rolläden vorhanden, soweit erkennbar</p>
Türen:	<p><b>Haustür:</b> Leichtmetalltür mit schmalen Glasteil und verschlossenem Teil</p> <p><b>Innentüren:</b> wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</p>
Elektroinstallation:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Heizung / sonstige techn. Einrichtungen:	<p>wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</p> <p>An der östlichen Giebfassade sind drei Außenklimageräte angebracht, an der westl. Giebfassade ist ein Außenklimagerät angebracht. Es gibt jeweils Kabelkanäle auf der Fassade. (Klimageräte Fabrikat Inverter Mitsubishi / Heavy Industries)</p>
Sanitäre Einrichtungen:	mangels Plänen und nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden / Innenwandflächen / Deckenflächen:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

**Nebenbauteile  
(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

Von der Berechnung der Bruttogrundfläche /  
des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht  
erfasst werden folgende (besonders zu  
veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:

Eingangsfreitrepppe mit Eingangsüberdachung  
(Betonpflastersteine als Kopfsteinpflaster  
tw. vermooste Fugen und Steine /  
abgeschlepptes Hauptdach mit Biberschwanzdeckung /  
Fallrohr nachzubessern

**Garage:**

Massivbauweise

Pulldach mit Biberschwanzdeckung

Leichtmetall-Sektionaltor o.ä.  
mit integrierter Tür

normaler baulicher Zustand

(von außen normale altersbedingte Abnutz. ersch. /  
tw. Wand-Rissbild  
Sicherheitsabschlag für nicht einsehbare Garage)

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

**Baulicher Zustand:**

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, soweit von außen zu beurteilen, im Wesentlichen befriedigender baulicher Gesamteindruck.

Bei dieser Wertermittlung konnte mangels einer offiziellen Bauakte und wegen der nur möglichen Außenbesichtigung und fehlender Informationen der Eigentümerin die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht exakt geprüft werden.

**Ausstattungsstandard:**

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen.

Für die Bewertung wird fiktiv von einem mittleren bis guten Ausstattungsstandard entsprechend dem (geschätzten) Baujahr und dem äußeren Eindruck ausgegangen.

**Anmerkungen:**

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

**Grundrissgestaltung**

im EG wohl rel. offener Grundriss, soweit beim Klingeln an der Haustür durch ein Fenster erkennbar

(ansonsten wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen)

**Belichtung und Besonnung**

gut

**Anmerkung zum Energieausweis:**

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

**Baumängel / Baumängel /  
wirtsch. Wertminderung:**

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. besteht in Teilbereichen Instandhaltungsanstau / soweit von außen erkennbar

In versch. Teilbereichen unregelmäßige Ausführungen erkennbar

partiell Rissbild. im Außenwandber. der Kellerlichtschächte / Lichtschächte tlw. aus Formsteinen mit unfertigem oberem Rand / untere Hausecke mit Schadstelle / Mauersockelbereiche im Garten und an Ecke mit Feuchteschäden

siehe in Teilber. Bauschäden bei Pkt. Außenanlagen beschr.  
(Unregelmäßigkeiten in Belägen / Schäden im Bereich seitl.  
Einfriedung / etc.)

Holzteile im Außenbereich - gr.tls. Anstrich erforderlich

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung  
muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden

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

## Außenanlagen und sonstige Anlagen:

### Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung,  
Stellplatz- und Hofbefestigung mit  
Betonpflastersteinen / Kopfsteinpflaster

großflächige Terrassenbefestigung mit  
wetterfesten Holzdielen o.ä.

Einfriedung tlw. durch seiti. Mauerchen mit erhebl.  
Putzschäden / Garage / Holzzaun mit Abnutz. ersch. und  
Schadst. zwischen Mauerpfeilern (tlw. unregelmäßig, tlw.  
schief) / tlw. keine spezielle Einfriedung vorhanden  
im Bereich der Eingangsfassade / seiti. Zugang im hinteren  
Gartenbereich von der Weingartenstr. aus provisorisch  
verschlossen /  
hinteres Einfriedungsmauerchen mit Durchgang zum  
hinteren Nachbargrundstück Nr. 323/2  
(entspricht nicht ganz der Grundstücksgrenze)

2 PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien

befestigter einf. Mülltonnenstandplatz

### Sonstige Anlagen:

einf. Grasnarbe mit Strauchbewuchs im seiti. Bereich /  
im Eingangsbereich geringfügig Bewuchs /  
derzeit nicht gepflegt

### Anm.:

Es gibt auf dem Grundstück eine Koi-Anlage mit  
erhebl. Technik unter einer betonierten KG-Fläche,  
die auf dem Bewertungsgrundstück Nr. 323/1 und dem  
Nachbargrundstück Nr. 323/2 als Überbau liegt.  
Diese Anlage ist aus Sachverständigensicht dem Haupt-  
grundstück Nr. 323/1 als sog. Stammgrundstück zu-  
zuordnen, da von diesem Grundstück aus die Koi-Anlage  
mit großem Teich betrieben wird, bzw. wurde.

(Angaben lt. Besichtigung aus 2023 des nördlich angrenzenden Flurstücks  
Nr. 323/2 – es ist wegen der jetzt nur mögl. Außenbesichtigung nicht  
bekannt, ob die kompl. Technik überhaupt noch vorhanden ist)

reduzierter Wert der Koi-Anlage, da nicht allg. marktgängig

große Teichanlage / tlw. überbaut mit großer Terrassen-  
fläche / Pavillon mit Biberschwanzdach mit Vorhängen /  
überdachte Sitzfläche mit Vorhängen / Steg über den Teich /  
tlw. Grünanlage / gr. alter Baum / Mauerchen mit tlw. erhebl.  
Feuchteschäden im Sockelbereich / tlw. auch nicht richtig  
einsehbar von der Straße aus

**Ermittlung des Verkehrswerts**

Nachfolgend wird der Verkehrswert  
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in  
**67587 Wintersheim, Frauenbrunnengasse 24**  
zum Werfermittlungsstichtag 17.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wintersheim	667	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wintersheim	1	323/1	491 m²

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

## Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt, das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der Bodenrichtwert beträgt **140,00 €/m<sup>2</sup>** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Mischgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohngebiet mit Mischnutz
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1½ - 2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	491 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>140,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.12.2024	x 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Wohngebiet mit Mischnutz.	x 1,05	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	154,35 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	491	x 1,01	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse Ausnutzung	2	1½ - 2	x 1,08	bessere Ausnutz. gegenüber Bewert. Nachbargr. st. m. niedrig. Geb.
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>168,36 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 168,36 €/m²	
Fläche	× 491 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 82.664,76 € rd. 82.700,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.12.2024 insgesamt **82.700,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	17.12.2024	275,70
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = 1,05**

#### E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	491,00	0,99
Vergleichsobjekt	600,00	0,98

**Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,01**

## Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Sachwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	824,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	302,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	248.848,00 €	
Baupreisindex (BPI) 17.12.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	457.880,32 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	457.880,32 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre	
• prozentual		30,00 %	
• Faktor	x	0,7	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	320.516,22 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	8.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	328.516,22 €	14.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		342.516,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	35.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	377.516,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	82.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	460.216,22 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	460.216,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	31.633,00 €
<b>Sachwert</b>	=	428.583,22 €
	rd.	429.000,00 €

### Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgeb. DG

(nach der nur möglichen Außenbesichtigung unterstellt)

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	10,0	72,50
3	835,00	90,0	751,50
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 824,00			
gewogener Standard = 2,9			
(nach der nur möglichen Außenbesichtigung unterstellt)			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	824,00 €/m² BGF
	rd.	824,00 €/m² BGF

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsfreitrepppe mit Eingangsüberdachung	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Zeitwerte:	
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	3.000,00 €
Wege-/Stellplatz-/Hofbefestigung	7.000,00 €
Einfriedung / Bewuchs	3.000,00 €
gr. Teichanlage/tw. überbaut mit gr. Terr. fläche/Pavillon/überd. Sitzfl./etc. als reduzierter Wert der Koi-Anlage, da nicht allg. marktgängig	22.000,00 €
Summe	35.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

**GND = 80 Jahre** gemäß ImmoWertV 2021

### Restnutzungsdauer

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

### GND = 80 Jahre

Baujahr:

Von der zuständigen Baubehörde, Kreisverwaltung Mainz-Bingen, war keine Bauakte zu erhalten. Es lagen auch ansonsten keine Bauunterlagen und keine Auskünfte der Eigentümerin vor.

Von daher, und wegen der nur mögl. Außenbesichtigung, kann das urspr. Baujahr nicht exakt eingestuft werden, vermutlich urspr. um ca. Anf. dieses Jahrhunderts geschätzt, wofür allerdings keine Haftung übernommen werden kann. Ein ehemaliges Umlegungsverfahren wurde 2003 im Grundbuch eingetragen.

Baujahr = ca. Anfang dieses Jahrhunderts geschätzt (nicht exakt bekannt)

Alter = ca. 24 Jahre

### RND = 56 Jahre

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

#### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-31.633,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschäden / Baumängel / wirtsch. Wertmind. inkl.</li> <li>• Sicherheitsabschlag wegen nur mögl. Außen-</li> <li>• besichtigung insg. pauschal geschätzt ca.</li> <li>• Wertvorteil durch Überbau als Stammgrundstück / betreffene Fläche überschlagig geschätzt ca. 20 qm x rd. 168,36 €/m<sup>2</sup> Bodenwert = 3.367 € x 100 % Wertvorteil durch Nutzungsmöglichkeit dieses Grundstücksbereichs</li> </ul>	-35.000,00 €   3.367,00 €	
Ein Abschlag für den Barwert der theoret. zu zahl. Überbaurente wurde hier nicht vorgenommen, da es sich nur um einen geringen Betrag handelt (eine Überrente wird wohl tats. nicht gezahlt)		
Summe		-31.633,00 €

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

## Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Garage		EG/DG ca	137,00		9,00	1.233,00	14.796,00
		Zuschlag für Außenanl.				200,00	2.400,00
		Garage				60,00	720,00
Summe			137,00			1.493,00	17.916,00

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

Vergleichsmieten liegen gemäß Sprengnetter-Mietdatei von rd. 7,50 - 9,00 €/m<sup>2</sup>, sodass die o.g. 9,00 €/m<sup>2</sup> für die nach der nur möglichen Außenbesichtigung unterstellten mittl. bis-guten Ausstattung angemessen erscheinen.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>17.916,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 3.045,72 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 14.870,28 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,75 % von 82.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.274,25 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 12.596,03 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,404
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 357.777,64 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 82.700,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 440.477,64 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 440.477,64 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 31.633,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 408.844,64 €
	<b>rd. 409.000,00 €</b>

## Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

**Restnutzungsdauer**

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-31.633,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauschäden / Baumängel / wirtsch Wertmind. inkl. -35.000,00 €</li> <li>• Sicherheitsabschlag wegen nur mögl. Außenbesichtigung insg. pauschal geschätzt ca.</li> <li>• Wertvorteil durch Überbau als Stammgrundstück / betroffene Fläche überschlägig geschätzt ca. 20 qm x rd. 168,36 €/m<sup>2</sup> Bodenwert = 3.367 € x 100 % Wertvorteil durch Nutzungsmöglichkeit dieses Grundstücksbereichs 3.367,00 €</li> </ul>	
Ein Abschlag für den Barwert der theoret. zu zahl. Überbaurente wurde hier nicht vorgenommen, da es sich nur um einen geringen Betrag handelt (eine Überrente wird wohl tats. nicht gezahlt)	
<b>Summe</b>	<b>-31.633,00 €</b>

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt

## Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **429.000,00 €**

der **Ertragswert** mit rd. **409.000,00 €**

ermittelt.

### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 8 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter

Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[429.000,00 € × 1,000 + 409.000,00 € × 0,400] ÷ 1,400 = **423.000,00 €**

**Verkehrswert**

Der **Verkehrswert** für das

mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

**67587 Wintersheim, Frauenbrunnengasse 24**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wintersheim	667	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wintersheim	1	323/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2024 mit gerundet

**425.000 €**

in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro.

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

## Literaturverzeichnis

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

#### **SPRENGNETTER:**

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

#### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

ImmoWertV (2021)

#### **KLEIBER:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

Wertermittlungsrichtlinien

#### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

#### **SIMON, CORS :**

Handbuch der Grundstückswertermittlung

#### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

#### **SIMON - REINOLD:**

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

#### **VOELKNER:**

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

#### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

#### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

##### **BauGB**

Baugesetzbuch

##### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung

##### **ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

##### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung

##### **WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

##### **WEMoG**

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

##### **ErbbauRG**

Gesetz über das Erbbaurecht

##### **GEG**

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

##### **EnEV**

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

##### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

##### **II.BV**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

##### **WoFlV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

##### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

##### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

##### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

##### **WoFG**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

##### **WoBindG**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

##### **BewG**

Bewertungsgesetz

##### **ErbStG**

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

##### **ErbStR**

Erbschaftssteuer-Richtlinien

## Anlagen zum Objekt:

für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage  
bebaute Grundstück in

67587 Wintersheim, Frauenbrunnengasse 24

1. Karten
2. Es sind keine Grundrisse vorhanden.
3. Fotos

### Hinweis

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.



**Regionalkarte MairDumont**  
 67587 Wintersheim, Frauenbrunnengasse 2

Kinzel:  
 Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
 Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert  
 werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
 zugelassen werden. Veröffentlichung für kommerzielle  
 Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
 nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
 verfahrens gestattet.  
 Die Karte ist Altreniert



16.10.2024 | 02968098 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern  
 Maßstab im Planisdruck: 1:20.000  
 Maßstab im Reliefdruck: 1:450 m a 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Versialföigung ist gestattet bis zu 30 Druckzonen.)  
 Die Regionalkarte wird herausgegeben von Falk Verlag, D-73760 Ostfildern. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung von Falk Verlag veröffentlicht werden. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung von Falk Verlag veröffentlicht werden. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung von Falk Verlag veröffentlicht werden.

Datenquelle:  
 NUTZUNG: DWH & Co. AG 3194-3124

© 2024 Falk Verlag, D-73760 Ostfildern. Alle Rechte vorbehalten. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung von Falk Verlag veröffentlicht werden. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung von Falk Verlag veröffentlicht werden.

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





Straßeneckansicht Frauenbrunnengasse / Weingartenstraße



Straßenansicht / Photovoltaikanlage und Wallbox zur PKW-Aufladung



Straßenansicht / linke Seitenansicht  
(Einfamilienwohnhaus und Garage)



Seitenansicht mit Vorgartenbereich



Holzteile außen anstrichbedürftig



Garanzufahrt / Außeneingangsbereich



seitliches Einfriedungsmäuerchen zum Nachbargrundstück  
mit Putz- und Feuchteschäden



etwas unregelmäßige Außeneingangstreppe



Fallrohr Vordach nachzubessern / tlw. unregelmäßiger Verputz

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



einfacher Mülltonnenstandplatz auf der Ecke



Einfriedung mit Holzzaun und Schadstellen



Hausecke mit Schadstellen / oberer Rand Kellerlichtschacht ohne Abdeckung

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



unregelmäßige leicht schiefe Mauerpfiler



Außenklimageräte an der Fassade



Blick in den hinteren Garten

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



Blick in den hinteren Garten mit Terrasse / Koi-Teichanlage / Pavillon / überdachte Sitzfläche



Pavillon / Sitzplatz / Mauerchen mit erheb. Putz-, Feuchteschäden im Sockelbereich



Pavillon und überdachte Sitzfläche

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an otherverkauf ist untersagt!



seitlicher Blick in den hinteren Gartenbereich



seitlicher Blick von der Weingartenstr. aus  
auf die Wohnhausrückansicht

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