

Kein Original
Gutachten!

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

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO 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
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

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

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 24.03.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Mainz / Az. 260 K 68/23)

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

55278 Hahnheim, An der Pflingstweide 31

zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2025



Verkehrswert : 4 0 5 . 0 0 0 Euro

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Oppenheim, den 24.03.2025

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



Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 5
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 12
5.	Gebäudebeschreibung (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)	Seite 12
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 16
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 17
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 18
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 19
10.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 21 Seite 22
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 27 Seite 28
12.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 31
13.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 32
14.	<u>Bewertung des Nießbrauchsrechts</u>	Seite 33
15.	Literaturverzeichnis	Seite 36
16.	Anlagen	Seite 38

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Mainz
Auftrag vom: 21.01.2025
eingegangen am: 27.01.2025
Aktenzeichen: 260 K 68/23

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. 1.)

Gemarkung: Hahnheim
Flur: 10
Flurstück: 305, Gebäude- und Freifläche,
An der Pfingstweide 31
Grundstücksgröße: 644 qm
Grundbuch: Hahnheim, Blatt 2197

Zubehör:

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

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus
als freistehendes Gebäude
mit Garage

1 ½ - geschossiges Wohngebäude.
Das Gebäude ist lt. Plan unterkellert.
Das DG ist lt. Plan nicht ausgebaut.

Einfamilienwohnhaus
mit konventionellem massivem Kellergeschoss
und ab Erdgeschoss als Fertighaustyp,
lt. vorlieg. Plänen und der Baubeschreibung.
(aus den vorlieg. Planunterlagen war der
exakte Fertighaustyp nicht zu entnehmen /
vom Eigentümer lagen keine Angaben vor /
nur mögliche Außenbesichtigung)

Baujahr:

urspr. Baugenehmigung
vom 23.01.1979
als Einfamilien-Fertighaus
mit Fertigarage

als Baujahr 1979 gewählt

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

Von immobilienpool.de übertragbar durch
Weitergabe an einer Verkaufsurersacht!
Drittveräußerung

Wohnflächen, Nutzflächen
mit zugeordneten
marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 108,30 qm (EG)

siehe Ertragswertermittlung

(Flächenberechnung nach vorliegenden
Plänen und vorlieg. Berechnungen /
Terrasse nicht in der Wohnfläche enthalten -
wird als Mietzuschlag berücksichtigt)

Tatsächliche Miete:

Das Objekt ist vmtl. eigengenutzt.
Mieten werden deshalb vmtl. nicht erzielt.

Lt. Gerichtsauftrag soll der Eigentümer in der
Objektadresse wohnen.
Vor Ort hängt am Briefkasten, bzw. der Klingel
allerdings kein vernünftig lesbares Klingelschild.

Ortsbesichtigung:

24.03.2025

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur
möglicher Außenbesichtigung.
Am Ortstermin waren alle Rollläden am Haus
heruntergelassen.

Unterlagen:

- amtl. Lageplan
- Bauakte
- Planunterlagen
- Bodenrichtwert
- Grundbuchauszug
- Baulastenverzeichnis
- Einsicht Bebauungsplan

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

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für
den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-
erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungs-
verfahren). 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: Im nördl. Randbereich des Ortes, angrenzend an Felder

Verkehrslage: insg. günstige Verkehrsanbindungen

Entfernungen: ca. 20 km bis Mainz Hauptbahnhof
ca. 13 km bis Wörrstadt Bahnhof
ca. 45 km bis Flughafen Frankfurt

Anbindungen: Bahnhof in Nieder-Olm vorh. (ca. 7 km entfernt)
überörtl. Busverbindung vorh.

Anschluss Bundesstraße B 420 (ca. 3 km entfernt)
Anschluss Bundesautobahn A 63 (ca. 9 km entfernt)

Wohn- bzw. Geschäftslage: gute Wohnlage

Art der Bebauungen/
Nutzungen in der Straße und
im Ort: Wohngebiet
älteres Baugebiet
hauptsächlich 1 ½-geschossige
Bebauung mit geneigten Dächern
offene Bauweise

Läden für den täglichen Bedarf in der
weiteren Umgebung
insgesamt gute Infrastruktur

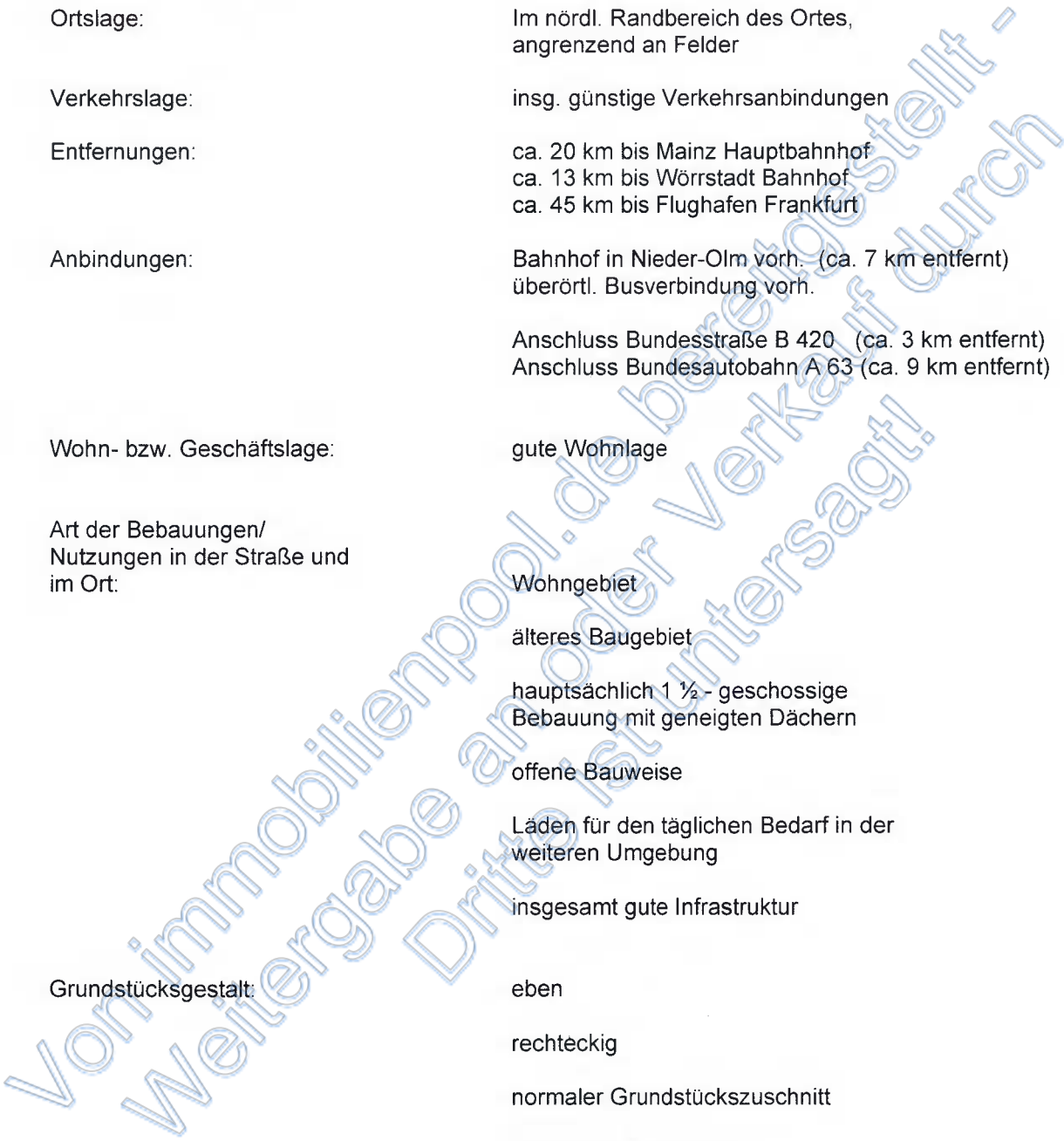
Grundstücksgestalt: eben

rechteckig

normaler Grundstückszuschnitt

Freiflächen vorhanden

Himmelsrichtung: Straßenseite: ca. Südwest
hintere Grund-
stücksgrenze: ca. Nordost



Bodenbeschaffenheit: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	vmtl. gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, bzw. nicht exakt bekannt / Grundwasser in relativ geringer Tiefe bekannt (Nähe zum Bachlauf Selz)
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Anliegerstraße
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 / 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 14.02.2025 folgende Eintragungen:

Ifd. Nr. 1.) betr. Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Nießbrauch für, geb. am 11.01.1934, und geb., geb. am 31.10.1937, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Löschar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 14.12.2021 (Urkunde 2129/2021 M, Notar in Oppenheim), eingetragen am 20.01.2022.

Lt. Notarvertrag vom 14.12.2021 ist folgendes vereinbart:

Nießbrauchsrecht

Der Übergeber (Frau, geb., geb. 31.10.1937 und Herr, geb. 11.01.1934) behält sich an dem unter § 1 aufgeführten Grundbesitz den lebenslänglichen Nießbrauch vor. Mehrere Übergeber sind als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB berechtigt.

In Abweichung von der gesetzlichen Lastenverteilung wird vereinbart, dass der Nießbraucher alle Lasten des Grundbesitzes zu tragen hat, die sonst der Eigentümer zu tragen hätte, insbesondere auch die außerordentlichen Ausbesserungen und Erneuerungen.

Dem Nießbraucher stehen keine Verwendungsersatzansprüche und Wegnahmerechte gemäß § 1049 BGB zu. Der Eigentümer kann keine Sicherheitsleistung nach § 1051 BGB verlangen.

Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten. Die Eintragung des vorstehenden Nießbrauchsrechts im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

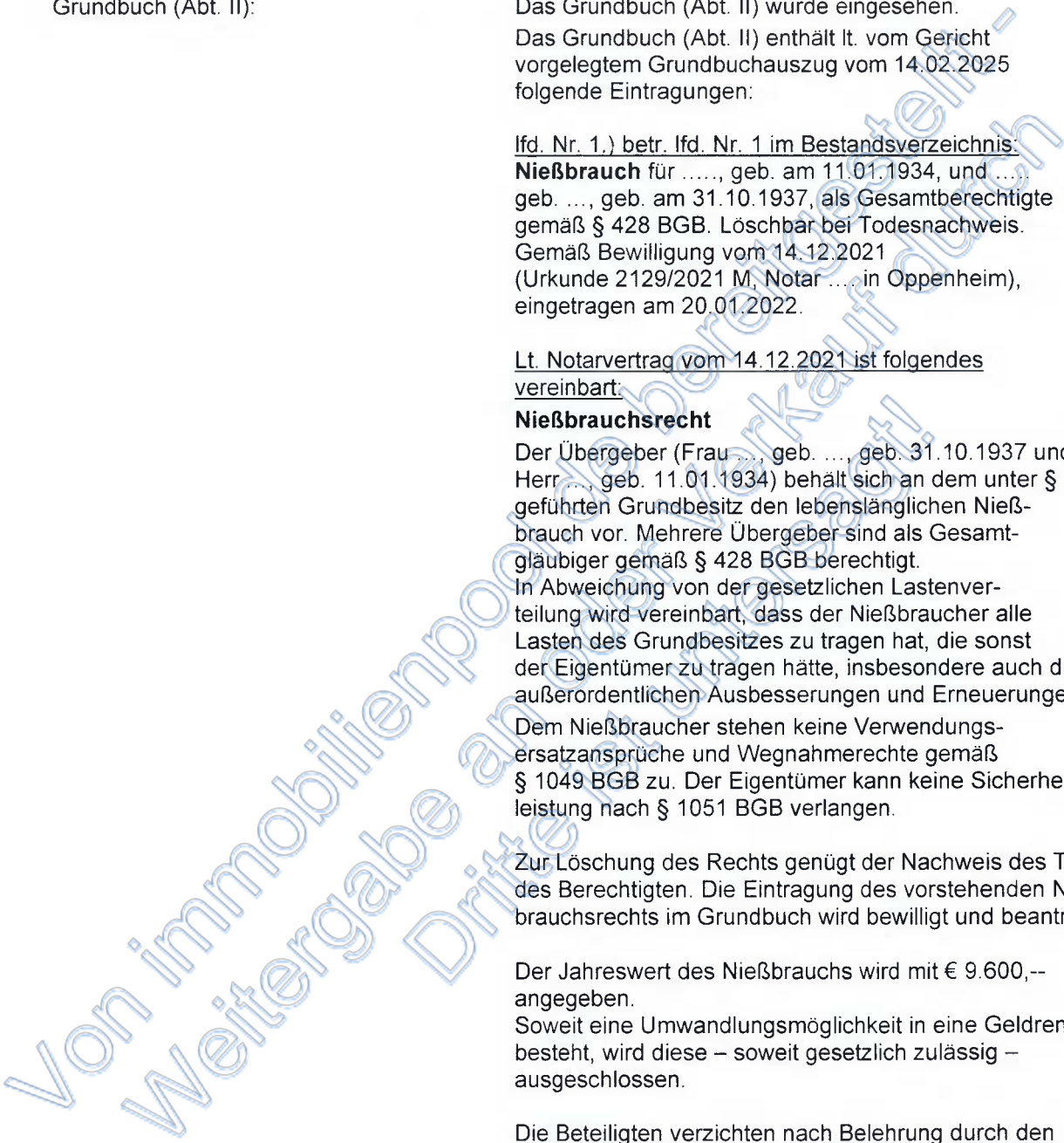
Der Jahreswert des Nießbrauchs wird mit € 9.600,-- angegeben.

Soweit eine Umwandlungsmöglichkeit in eine Geldrente besteht, wird diese – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Die Beteiligten verzichten nach Belehrung durch den Notar auf die Einräumung eines Wohnungsrechts und auch auf sämtliche Rückbehaltsrechte (z.B. auch im Falle einer Insolvenz des Erwerbers)

Lt. Gerichtsauftrag ist folgendes zu berücksichtigen:

Der Sachverständige wird gebeten, das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der



Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird. Der Berechtigte ist bereits verstorben. Das Recht besteht lediglich noch für die Ehefrau, geb. 31.10.1937.

Bewertung am Ende des Gutachtens

lfd. Nr. 2.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 68/23), eingetragen am 08.01.2024.

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, Überbauten/Unterbauungen 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.
(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 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.

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)

Von immobilienportal.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

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.
(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 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.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(= verbindlicher Bauleitplan)

Bezeichnung:
„ Zwischen Kloster-Eberbach-Straße und der Selz,
4. Änderung “

Art der baulichen Nutzung:
WA = allg. Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:
I = 1 Vollgeschoss
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)
o = offene Bauweise
Baugrenzen sind vorhanden

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



Erschließungsbeiträge (nach BauGB) und einmalige Kanalbeiträge (nach KAG) fallen nach den derzeitigen örtlichen Gegebenheiten nicht an.
Für das Grundstück sind damit keine Erschließungsbeiträge offen.

Künftige Straßenausbaumaßnahmen werden über den wiederkehrenden Beitrag abgerechnet, so dass in Zukunft mit einer Beitragserhebung gerechnet werden kann.

(schriftl. Auskunft erteilt die Verbandsgemeinde Rhein-Selz)

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

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(nach **Außenbesichtigung**, vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck, siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang / **Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein** / tw. lediglich lt. Plan angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus

Einteilung:
(lt. Plan angegeben)

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume
Heizraum
Waschküche

Erdgeschoss:

Wohnr., Essdiele
3 Schlafr.
Küche
Bad
WC
Flur
Diele
Abstellr.
Terrasse

Dachgeschoss:

Speicher

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

KG:
konventionelle Massivbauweise

ab EG:
Fertighaus-Typ

Umfassungswände und Innenwände:

KG:
massiv, Mauerwerk allg.

ab EG:
Leichtbau-Fertigbauweise o.ä.

Geschosdecken:

vmtl. z.T. Massivdecke /
vmtl. z.T. Holzbalkendecke o.ä.
(nicht exakt bekannt)

Treppen:

Geschosstreppe:
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Dachkonstruktion:	Holzkonstr.
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne)
Fassaden:	Leichtbau-Fertighaus-Fassade mit spezieller Struktur
Fenster:	Am Haus waren alle Rollläden aus Kunststoff heruntergelassen, so dass die Fenster nicht beurteilt werden können.
Türen:	<u>Haustür:</u> soweit vom Weg aus erkennbar vmtl. Holztür o.ä. mit Glasausschnitt <u>Innentüren:</u> wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Elektroinstallation:	alte urspr. Türsprech-Klingelanlage mit Abnutz.erschein. (mit derzeit zugeklebtem Briefkasten) / ansonsten wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Heizung:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen / vmtl. ölbefeuerte Heizung, lt. urspr. Baubeschreibung
Sanitäre Einrichtungen:	Wegen der Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen. Im Plan angegeben als: <u>WC (EG):</u> WC Waschbecken <u>Bad (EG):</u> WC Waschbecken Dusche Badewanne
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden / Innenwandflächen / Deckenflächen:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an Obermer/Verkauf durch
Dritte ist untersagt

**Nebenbauteile
(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

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

- kl. Kelleraußentreppe
lt. vorlieg. Plan (nicht exakt bekannt)

- kl. Eingangsfreitreppe

Garage:

- Stahlbetonfertigteiltergarage

- Flachdach

- Stahlschwinger

- durchschnittlicher baulicher Zustand von außen

(insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.,
soweit von außen zu beurteilen)

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 mittlerer durchschnittlicher Gesamteindruck.

Ausstattungsstandard:

Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen. Für die Bewertung wird fiktiv von einem mittleren 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:

rel. zweckmäßig, soweit nach vorlieg. Planunterlagen zu beurteilen

Belichtung und Besonnung:

gut

Blickrichtung:

hauptsächlich in den Garten, bzw. rückwärts in Richtung Feld und tlw. auf gegenüberliegende Gebäude

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Baumängel, bzw. wirtschaftliche Wertminderung:

allg. Abschlag für Fertighaustyp in Leichtbauweise aus ca. 1979 / hier nur mögl. Außenbesichtigung / vom Sachverständigen werden auftragsgemäß auch bei einer Innenbesichtigung keine Materialprüfungen hinsichtlich ggf. gesundheitsschädlicher (z.B. asbesthaltiger / formaldehydhaltiger o.ä.) Baumaterialien durchgeführt / (somit Unsicherheitsfaktor / nicht exakt bekannt, ob derartige Materialien vorh. sein könnten / Sicherheitsabschlag erforderlich)

Anmerkung zum Energieausweis:

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

normale altersbedingte Abnutzungserschein. von außen

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

- Entwässerungs- und Versorgungsanlagen
- Wegebefestigung mit Waschbetonplatten
- Hofbefestigung mit Betonverbundpflaster
- erhöhte Terrassenbefestigung mit kl. Außentreppe
- Einfriedung tlw. durch Gebäude / Bewuchs, soweit erkennbar
- PKW-Abstellplatzmöglichkeit im Freien vor der Garage

Sonstige Anlagen:

- Strauch- und Baumbewuchs im Vorgartenbereich
- Rasenfläche mit Strauchbewuchs im hinteren Gartenbereich

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

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in **55278 Hahnheim, An der Pfingstweide 31** zum Wertermittlungstichtag 24.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hahnheim	2197	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hahnheim	10	305	644 m ²

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 **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Zahl der Vollgeschosse (ZVG) = 2
- Bauweise = offen
- Grundstücksfläche (f) = 600 m²
- Lage = großes Bodenrichtwertgebiet mit unterschiedl. Lagen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Wertermittlungsstichtag = 24.03.2025
- Entwicklungsstufe = baureifes Land
- Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet)
- beitragsrechtlicher Zustand = frei
- Zahl der Vollgeschosse (ZVG) = 1
- Bauweise = offen
- Grundstücksfläche (f) = 644 m²
- Lage = hier gute Feld-Randlage

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2025 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)	= 320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.03.2025	× 1,07	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 342,40 €/m²	
Fläche (m²)	600	644	× 0,99	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	1	× 0,95	

Bauweise	offen	offen	×	1,00	
Lage	gr. Bodenrichtwert- gebiet mit unterschiedl. Lagen	hier gute Feld-Randlage	×	1,10	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	354,23 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	354,23 €/m²
Fläche			×	644 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	228.124,12 € rd. 228.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2025 insgesamt **228.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	24.03.2025	279,70
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,07$

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	644,00	0,90
Vergleichsobjekt	600,00	0,91

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,99$

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		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	460,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	388,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	178.480,00 €	
Baupreisindex (BPI) 24.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	329.652,56 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	329.652,56 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	
• prozentual		57,50 %	
• Faktor	x	-0,425	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	140.102,34 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	3.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	143.102,34 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		148.102,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	166.102,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	228.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	394.102,34 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	453.217,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000,00 €
Sachwert	=	413.217,69 €
	rd.	413.000,00 €

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. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

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, nicht ausgebautes DG
 (nach nur mögl. Außenbesichtigung unterstellt)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	100,0	605,00
3	695,00	0,0	0,00
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,0 (nach nur mögl. Außenbesichtigung unterstellt)			605,00

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		605,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990)	×	0,80
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• wirtschaftliche Wertminderung (siehe Gutachtentext)	×	0,95
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	459,80 €/m² BGF
	rd.	<u>460,00 €/m² BGF</u>

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)	
kl. Kelleraußentreppe lt. Plan	1.500,00 €
kl. Eingangsfreitreppe	1.500,00 €
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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)
insg. pauschal geschätzt ca.	18.000,00 €
Summe	18.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das Gebäude wurde ca. 1979 errichtet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem Gebäudealter (2025 – 1979 = 46 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 46 Jahre =) 34 Jahren.

Das Gebäude hat somit eine **Restnutzungsdauer von 34 Jahren** bei einem Baujahr 1979.

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.

Der Sachwertfaktor liegt lt. Sprengnetter-Marktdaten im Bereich von 1,11 - 1,19, sodass die gewählten 1,15 angemessen sind.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-40.000,00 €
•	insg. pauschal geschätzt ca. / inkl. Sicherheitsab-	-40.000,00 €
•	schlag wegen nur möglicher Außenbesichtigung	
Summe		-40.000,00 €

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 ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG (ohne Terr.)	108,30		8,50	920,55	11.046,60
		Zuschlag Terr./ Außenanl.	-		-	80,00	960,00
Garage		Garage	-		-	50,00	600,00
Summe			108,30			1.050,55	12.606,60

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

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter-Marktdaten für einen nach der nur mögl. Außenbesichtigung unterstellten mittleren Standard von rd. 7,75 - 8,70 €/m², sodass die gewählten 8,50 €/m² angemessen sind.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.606,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (16,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.017,06 €
jährlicher Reinertrag	= 10.589,54 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 228.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 3.420,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.169,54 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,482
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 189.863,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 228.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 417.863,76 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 417.863,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €
Ertragswert	= 377.863,76 €
	rd. 378.000,00 €

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.

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

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. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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

Restnutzungsdauer

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

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

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	-40.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • insg. pauschal geschätzt ca. / inkl. Sicherheitsab- -40.000,00 € • schlag wegen nur möglicher Außenbesichtigung 	
Summe	-40.000,00 €

Von immobilien.de übernommen durch
Weitergabe an Ober-Vokant durch
Drittelst 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. **413.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **378.000,00 €**
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 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 und für das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,40 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[413.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 378.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = 403.000,00 \text{ €}$.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das
mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

55278 Hahnheim, An der Pfingstweide 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hahnheim	2197	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hahnheim	10	305

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2025 mit gerundet

405.000 €

in Worten: vierhundertfünftausend Euro

geschätzt.

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

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Nießbrauch für, geb. am 11.01.1934, und
geb., geb. am 31.10.1937, als Gesamtberechtigte
gemäß § 428 BGB. Löschar bei Todesnachweis.
Gemäß Bewilligung vom 14.12.2021
(Urkunde 2129/2021 M, Notar in Oppenheim),
eingetragen am 20.01.2022.

Lt. Notarvertrag vom 14.12.2021 ist folgendes vereinbart:

Nießbrauchsrecht

Der Übergeber (Frau ..., geb., geb. 31.10.1937 und Herr ..., geb. 11.01.1934) behält sich an dem unter § 1 aufgeführten Grundbesitz den lebenslänglichen Nießbrauch vor. Mehrere Übergeber sind als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB berechtigt. In Abweichung von der gesetzlichen Lastenverteilung wird vereinbart, dass der Nießbraucher alle Lasten des Grundbesitzes zu tragen hat, die sonst der Eigentümer zu tragen hätte, insbesondere auch die außerordentlichen Ausbesserungen und Erneuerungen. Dem Nießbraucher stehen keine Verwendungsersatzansprüche und Wegnahmerechte gemäß § 1049 BGB zu. Der Eigentümer kann keine Sicherheitsleistung nach § 1051 BGB verlangen.

Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten. Die Eintragung des vorstehenden Nießbrauchsrechts im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

Der Jahreswert des Nießbrauchs wird mit € 9.600,-- angegeben. Soweit eine Umwandlungsmöglichkeit in eine Geldrente besteht, wird diese – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Die Beteiligten verzichten nach Belehrung durch den Notar auf die Einräumung eines Wohnungsrechts und auch auf sämtliche Rückbehaltsrechte (z.B. auch im Falle einer Insolvenz des Erwerbers)

Lt. Gerichtsauftrag ist folgendes zu berücksichtigen:

Der Sachverständige wird gebeten, das im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 eingetragene Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird. Der Berechtigte ist bereits verstorben. **Das Recht besteht lediglich noch für die Ehefrau, geb. 31.10.1937.**

Bewertung:

Daten aus der Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG (ohne Terr.)	108,30		8,50	920,55	11.046,60
		Zuschlag Terr./ Außenanl.	-			80,00	960,00
Garage		Garage	-		-	50,00	600,00
Summe			108,30			1.050,55	12.606,60

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

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter-Marktdaten für einen nach der nur mögl. Außenbesichtigung unterstellten mittleren Standard von rd. 7,75 - 8,70 €/m², sodass die gewählten 8,50 €/m² angemessen sind.

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.606,60 €
-übliche Bewirtschaftungskosten (vgl. im Ertragswertverfahren: 16 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.017,06 €
-In Abweichung von der gesetzlichen Lastenverteilung wird vereinbart, dass der Nießbraucher <u>alle</u> Lasten des Grundbesitzes zu tragen hat, die sonst der Eigentümer zu tragen hätte, insbesondere auch die außerordentlichen Ausbesserungen und Erneuerungen / überschlägig geschätzt mit (betrifft sämtliche Ausbesserungen und Erneuerungen auf eigene Kosten, auch insoweit als sie die gewöhnliche Unterhaltung der Sache überschreiten)	- 2.000,00 €
-öffentliche Abgaben und Lasten, einschließlich der außerordentlichen Lasten / ohne Auskunft des Nießbrauchberechtigten überschlägig geschätzt mit (ggf. privatrechtliche Lasten, welche zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhen, sind ohne Auskunft des Nießbrauchberechtigten zum heutigen Stichtag <u>nicht</u> verifizierbar / (z.B. Zinsen einer Hypothek/Grundschild o.ä.	- 1.000,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.589,54 €

jährlicher Reinertrag 7.589,54 €/Jahr · 12 Mon. = **632,462 €/Mon.**

Leibrente: Berechnung des Barwerts

Eingaben:

- monatliche Rentenrate R/t = 632,462 EUR
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr t = 12
- jährliche Rentenrate R = 7.589,54 EUR
- Zahlungsweise = vorschüssig
- Zinssatz p = 1,50 % / Jahr
- Stichtag = 24.03.2025
- Sterbetafel = 2021/2023 Deutschland insgesamt

Angaben zur Berechtigten:

Geschlecht = weiblich

versicherungsmathematisches Alter (x) = 87 Jahre

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_x = R \times a_x^{(t)}$$

- Leibrentenbarwertfaktor für die Berechtigte im Alter x (monatlich, vorschüssig)

$$a_x^{(t)} = 5,143546$$

Leibrente: Barwert

$$B_x = 39.037,15 \text{ EUR}$$

**Wert des Nießbrauchsrechts
(= Wertminderung durch das Recht)**

$$= 39.000 \text{ EUR}$$

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.

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

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

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)

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

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

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

55278 Hahnheim, An der Pflingstweide 31

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

Hinweis:


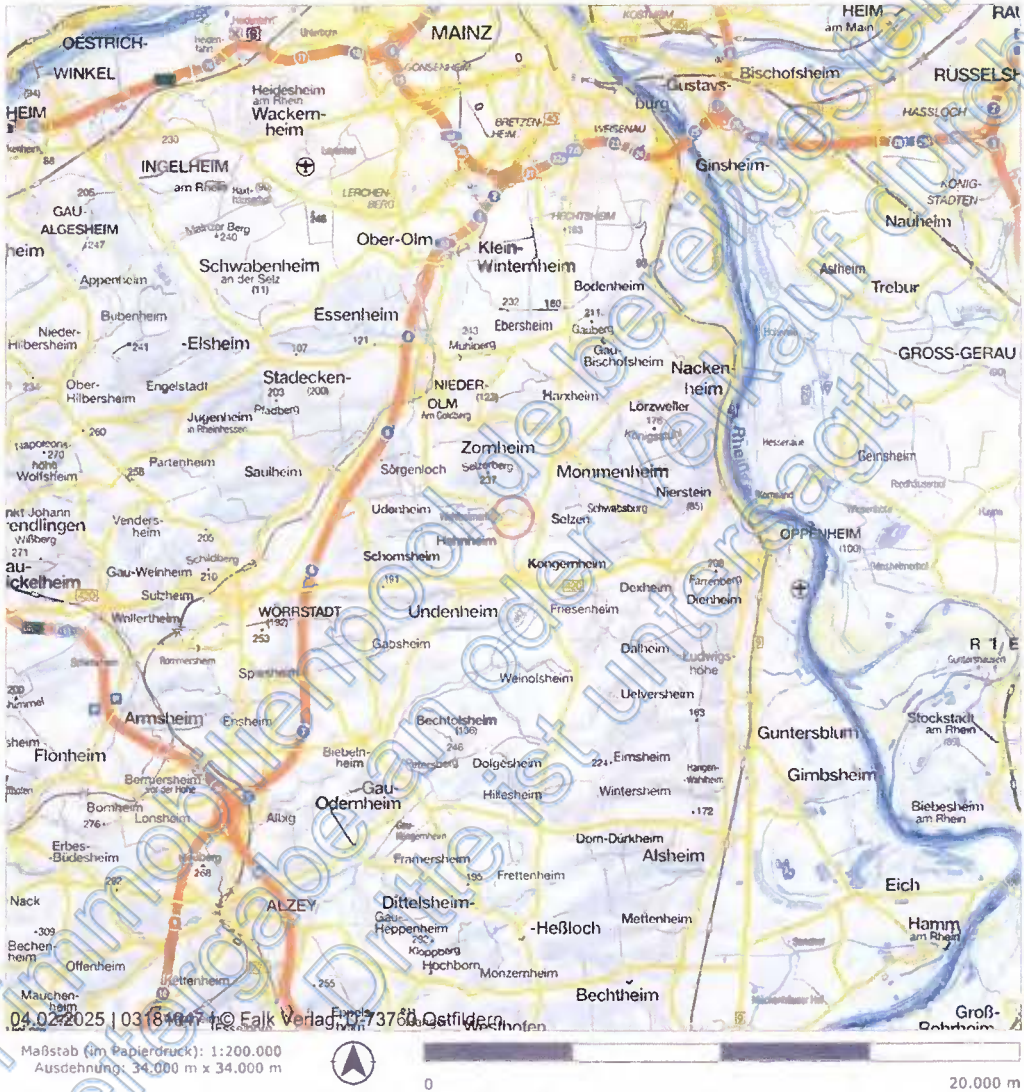
Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

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 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

Übersichtskarte MairDumont
55278 Hahnheim, An der Pflingstweide 3





Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
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 Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

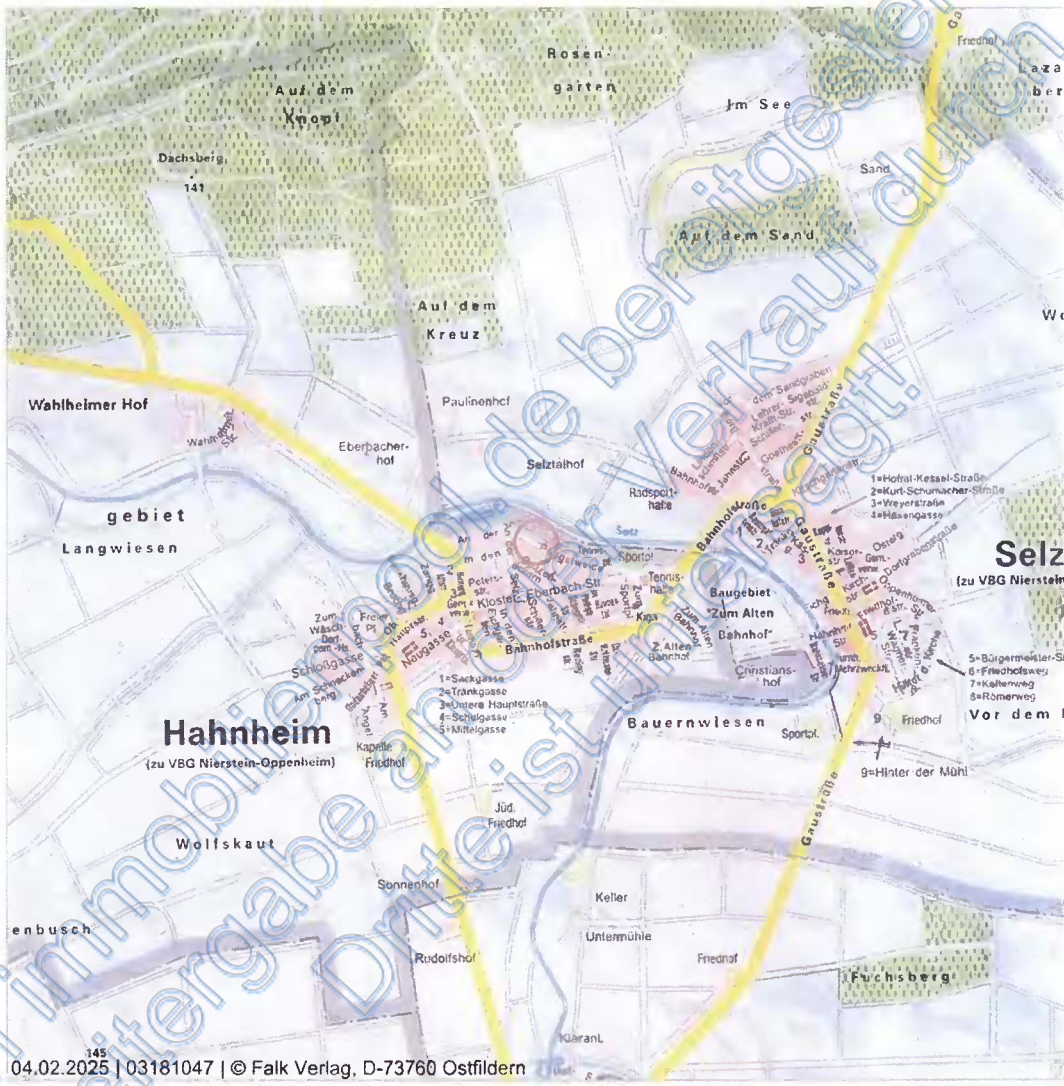
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

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 kommer-
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert


Regionalkarte MairDumont
55278 Hahnheim, An der Pfingstweide



geoport



04.02.2025 | 03181047 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern
 Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
 Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

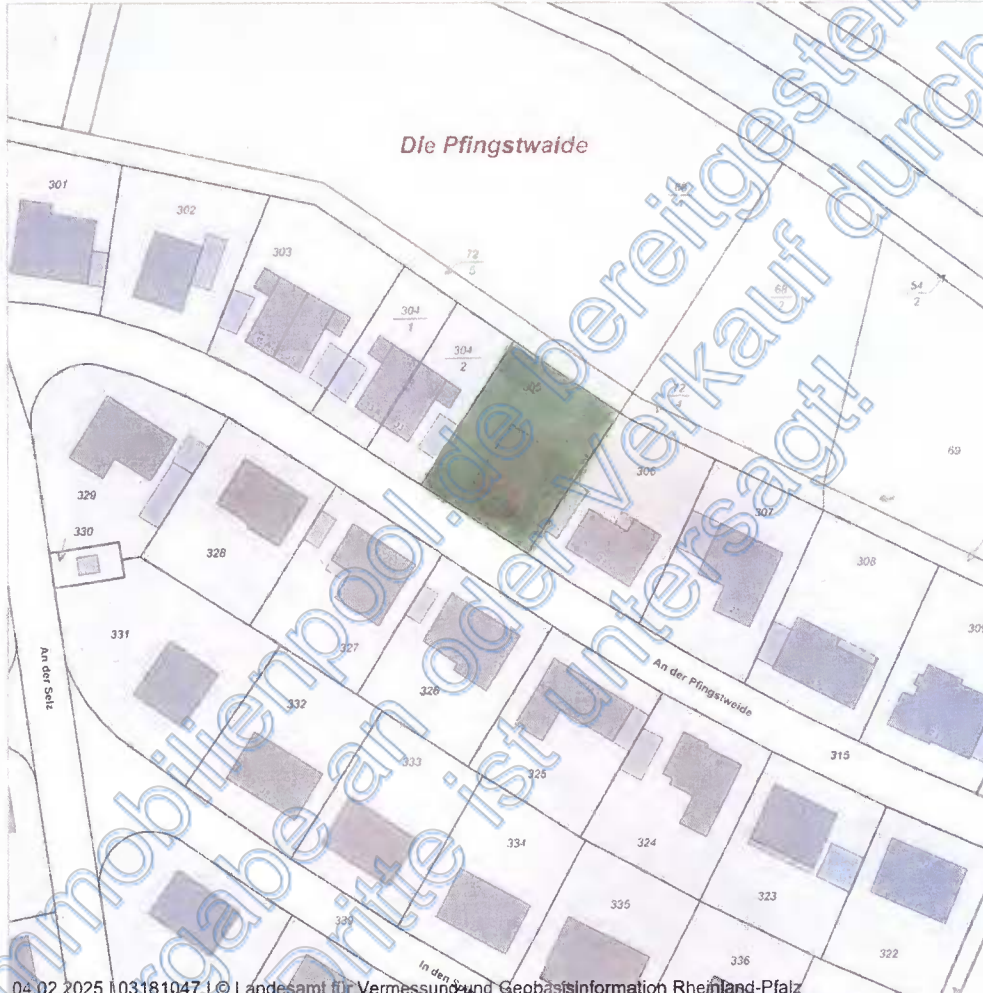
Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.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

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

55278 Hahnheim, An der Pflingstweide 31



geoport



04.02.2025 | 03181047 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Februar 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03181047 vom 04.02.2025 auf 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® 2025



Straßenansicht Einfamilienhaus mit Garage



Zugangsweg zur Haustür



Straßenansicht Einfamilienhaus / Garage

Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Wiedergabe an dritter ist untersagt!



Straßenansicht / linke Seitenansicht



linker Gartenbereich



kleine Außentreppe zur erhöhten Terrasse



Garage

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