

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!**

Amtsgericht Mainz
 Diether-von-Isenburg-Straße
 55116 Mainz

5. März 2026
 Aktenzeichen: 2026-01-0151

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebaute Grundstück in 55296 Harxheim, Bahnhofstraße 76.



Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 260 K 70/24

Wertermittlungstichtag: 3. März 2026

Qualitätstichtag: 3. März 2026

Tag der Ortsbesichtigung: 3. März 2026

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inklusive 10 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung und als PDF-Dokument erstellt.

DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

Martinsstraße 13
 55116 Mainz
 T 06131 240409-0
 F 06131 240409-9
 info@deisen.com
 www.deisen.com

INHABER

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
 Gerichtsstand Mainz
 USt-IdNr. DE269156235

BANKVERBINDUNG

Deutsche Bank AG
 IBAN DE81 5507 0024 0019 3888 01
 BIC DEUTDE33HAN



Von der IHK für Rheinhausen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten



Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors



Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetzer Zert (AI)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Voraussetzungen der Bewertung	4
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
1.5	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	6
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	7
2.1	Lage	7
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	8
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	9
2.4	Baubeschreibung	11
3	Wertermittlung	14
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.2	Bodenwertermittlung	14
3.3	Sachwertermittlung	16
3.4	Ertragswertermittlung	20
4	Verkehrswert	24
4.1	Plausibilisierung	24
5	Anlagenverzeichnis	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 13. Januar 2026 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 13. Januar 2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	3. März 2026 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätstichtag:	3. März 2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 3. März 2026 <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin begann um etwa 10:00 Uhr und endete gegen 11:15 Uhr.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt. Dieses konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für die gegebenenfalls nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS • Von der IHK für Rheinhesen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken • Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors • RICS Registered Valuer • BAFIN-Registriert
Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:	Sina Gerster, Bachelor of Arts (B.A.) • Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Durch die mitarbeitende Sachverständige wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Protokollierung der Ortsbesichtigung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den verantwortlichen Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage

Objektadresse: 55296 Harxheim, Bahnhofstraße 76

Grundbuch-/Katasterangaben: Grundbuch von Harxheim -bei Mainz-, Blatt 2509

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]
1	Harxheim -bei Mainz-	3	556	960

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag beruhen ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Auskünften und Informationen. Die Unterlagen, Auskünfte und Informationen wurden auf ihre Plausibilität geprüft und im Übrigen als richtig und gültig angenommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Informationen aus den herangezogenen Unterlagen, erhaltenen Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen basierend auf der üblichen Ausführung im Baujahr. Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Falls keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird in diesem Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) lediglich so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Es wird vorausgesetzt, ohne spezifische Prüfung, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge oder zur Kontamination durch schädliche oder schadstoffbelastete Baustoffe durchgeführt.

Es wird vorausgesetzt, dass vorhandene mietvertragliche Vereinbarungen zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, rechtsverbindlich abgeschlossen und von keiner Partei angefochten werden. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die mietvertraglichen Verpflichtungen mieterseits erfüllt werden (insbesondere Zahlung der vereinbarten Miete), und das Zahlungsverzug, Mietrückstände, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Miethöhe nicht bestehen beziehungsweise vollständig angegeben wurden.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen berücksichtigt:

- Flurkartenauszug mit Datum vom 27. Januar 2026
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 30. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 2. Februar 2026
- schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 29. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 26. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim zum Bauplanungsrecht mit Datum vom 27. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim zum Erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustand mit Datum vom 26. Februar 2026
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen mit Datum vom 1. Dezember 1997
- Ergänzende Berechnung der Wohn- und Nutzflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- Energieausweis mit Datum vom 2. Januar 2023
- Mietvertrag
- diverse Auskünfte der Beteiligten (zum Beispiel Baujahr(e), Modernisierungsmaßnahmen)
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Online-Recherchen zu öffentlich zugänglichen Informationen (zum Beispiel zu Wirtschaftsdaten, zur Lage, zum relevanten Teilmarkt, zum Bauplanungsrecht, zu Bodenrichtwerten)
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten (Auswertung von Vergleichsmieten zum Stichtag: 1. Januar 2026; Auswertungszeitraum 24 Monate sowie zur regionalen Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre)
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2025
- IVD-Preisspiegel 2024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

1.5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung von Erfüllungshelfern, eines gesetzlich Vertretenden und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen beziehungsweise nach Art und Umfang auf den Inhalt der vom Auftragnehmer abgeschlossenen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme je Verstoß von EUR 5.000.000 beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (zum Beispiel Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und ähnliches) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Mainz-Bingen
Ort und Einwohnerzahl:	Harxheim (circa 2.200 Einwohner)
wirtschaftliche / demografische Rahmendaten:	Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für den Landkreis beträgt + 2,1 %. Die Arbeitslosenquote im Landkreis beträgt im Januar 2026 5,1 % (Rheinland-Pfalz 5,8 %, Deutschland 6,6 %). Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis liegt 2025 bei 115,6 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Marktsituation am Wertermittlungstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der Nachfrage ein niedriges Angebot gegenübersteht (Verkäufermarkt).
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vergleiche Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (circa 50 km entfernt); Wiesbaden (circa 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (circa 15 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 9 (circa 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 63 (circa 8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Mainz (circa 15 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt am Main (circa 40 km entfernt)
innerörtliche Lage: (vergleiche Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Harxheim. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt circa 400 m.
Versorgungslage/soziale Infrastruktur: (vergleiche Anlage 2)	Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen und Ärzte sind eingeschränkt vorhanden, mit dem Pkw in den umliegenden Städten und Gemeinden aber gut zu erreichen.
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): (vergleiche Anlage 2)	Bahnhof Bodenheim (circa 7 km entfernt); Bushaltestelle (circa 150 m entfernt)
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Lärmimmissionen (zum Beispiel Straßenverkehr); sonstige (wesentliche) wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.

Lagebeurteilung:

mittlere bis gute Wohnlage

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vergleiche Anlage 3)Straßenfronten:circa 40 m (zur „Alte Mainzer Straße“);
circa 18 m (zur „Bahnhofstraße“)Bemerkung:unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

Topografie:

leicht hängig;
von der Bahnhofstraße aus leicht abfallendErschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar über die Bahnhofstraße. Darüber hinaus grenzt das Grundstück im Verlauf der östlichen Grundstücksgrenze an die Alte Mainzer Straße.

Straßenart:

Anliegerstraße(n)

Straßenausbau:

Bahnhofstraße:voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhandenAlte Mainzer Straße:voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Parkmöglichkeiten:

Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
KanalanschlussGrenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
einseitige Grenzbebauung der Garage;
eingefriedet durch eine Mauer

Hinweis

Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise beziehungsweise Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (zum Beispiel hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ist.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht weiter auf eventuell vorhandene oder potenzielle Gefährdungen durch Altlasten, die aus früheren oder aktuellen Nutzungen resultieren könnten, untersucht.

Es wird angenommen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten jedoch Gefährdungen durch Altlasten vorliegen, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste entsprechend angepasst werden.

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bebauungsplan:

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

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein (Bau)Vorhaben (gemäß § 29 BauGB) zulässig, sofern es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrelevante Satzungen:

Über weitere städtebauliche Satzungen (zum Beispiel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzungen, Umlegungen etc.) ist nichts bekannt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.

Bauordnungsrecht:

Das Kellergeschoss ist teilweise ausgebaut. Ob die Nutzung des ausgebauten Bereichs als Einliegerwohnung beziehungsweise zu Wohnzwecken genehmigt wurde, konnte nicht abschließend festgestellt werden. Der Ausbau des Kellergeschosses stellt jedenfalls im Vergleich zu einem nicht ausgebauten Kellergeschoss einen positiven Aspekt dar, sodass dieser Sachverhalt bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt wird. Aufgrund der Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich der Genehmigungssituation wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Abschlag vorgenommen. Im Übrigen wird für diese Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

Lasten und Beschränkungen: (Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

Laufende Nummer 1:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 70/2024); eingetragen am 25.06.2025.“

Hinweis

Die genannte Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

Hypotheken, Grund- und
Rentenschulden:
(Abteilung III des Grundbuchs)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Es wurden keine zusätzlichen Nachforschungen oder Untersuchungen in Bezug auf dieses Thema durchgeführt. Mögliche Besonderheiten in diesem Zusammenhang sind gegebenenfalls zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine Eintragung enthält.

Denkmalschutz:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der zuständigen Behörde bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Entwicklungszustand:

Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Nutzung und Vermietungssituation:

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Einliegerwohnung vermietet. Die Hauptwohnung ist seit mehreren Jahren (vermutlich seit circa 2021) leerstehend.

Das Mietverhältnis mit der Mieterin der Einliegerwohnung hat am 15. August 2013 begonnen und läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt am Wertermittlungsstichtag 480 €.

2.4 Baubeschreibung

2.4.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; unterkellert; eingeschossig; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr(e): (gemäß den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung)	Ursprungsbaupjahr circa 1965 bauliche Erweiterung/Aufstockung circa 1998
Modernisierungen:	Basierend auf den erhaltenen Informationen und den Erhebungen während des Ortstermins wurde circa 1998, im Rahmen der baulichen Erweiterung/Aufstockung, das Erdgeschoss umfassend modernisiert/kernsaniert. Einige Bauteile und technische Einrichtungen wie zum Beispiel die Fenster (aus circa 1987/1992) und die Heizungsanlage (aus circa 1991) sind jedoch erhalten geblieben.
Energieeffizienz:	Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energiebedarfs erstellt. Der ausgewiesene Endenergiebedarfskennwert beträgt 95 kWh/(m²*a).
Barrierefreiheit:	üblich (nicht barrierefrei)
Außenansicht/Fassade:	überwiegend Putz mit Anstrich
Raumaufteilung: (vergleiche Anlage 6)	<u>Kellergeschoss (allgemein):</u> Flur, Heizungsraum, Kellerraum, Öltankraum <u>Kellergeschoss (Einliegerwohnung):</u> Flur, WC, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Duschbad, Schlafzimmer <u>Erdgeschoss:</u> Windfang, Diele, Wohnzimmer, Küche, WC, 2 Schlafzimmer, Flur, Bad, Wintergarten <u>Dachgeschoss:</u> Diele, 3 Zimmer, Bad, Dachterrasse
Grundrissgestaltung:	individuell
Raumhöhen:	üblich
Brutto-Grundfläche: (vergleiche Anlage 8)	rund 442 m² Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Ihre Ermittlung erfolgt nach der Berechnungsvorschrift, die dem Modell der angesetzten Normalherstellungskosten zugrunde liegt. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wurde in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt.

Wohn- und Nutzfläche:
(vergleiche Anlage 7)

Mieteinheit	Größe (rund)
Hauptwohnung	213 m ²
Einliegerwohnung	78 m ²
Summe Wohn- und Nutzfläche	291 m ²

Die Angaben zur Wohn- und Nutzfläche für den Bereich des Erd- und Dachgeschosses wurden den vorliegenden Berechnungen entnommen, plausibilisiert, modifiziert und ansonsten ungeprüft dieser Wertermittlung zugrunde gelegt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche für den Bereich der Einliegerwohnung wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Hinweis

Die dieser Bewertung zugrundeliegenden Flächenangaben dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Kelleraußenwände: Mauerwerk
- Umfassungswände: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
- Dach: Holzkonstruktion als Satteldach mit Eindeckung aus Dachziegel, Dachflächen gedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
- Innenwände: überwiegend Mauerwerk
- Geschossdecken: Stahlbetondecken
- Geschosstreppen: Wendeltreppe (Stahlkonstruktion) mit Natursteinstufen
- besondere Bauteile: Eingangstreppe(n) mit Überdachung, 3 Dachgauben, Dachterrasse(n)

Allgemeine technische
Gebäudeausstattung:

- Elektroinstallation: gute, der Nutzung entsprechende Ausstattung
- Wärmeerzeugung: Ölzentralheizung, Stahltank im Gebäude
- Klimatisierung: keine besonderen Klimaanlage
- Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Ausstattungsmerkmale:

Hauptwohnung:

- Fußböden: überwiegend Naturstein (Granit) im Erdgeschoss, überwiegend Teppich im Dachgeschoss
- Wände: überwiegend Putz/Tapeten, im WC Putz/Fliesen, in den Bädern Naturstein
- Decken: überwiegend Putz/Anstrich, Stuckleisten
- Fenster: überwiegend Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff
- Hauseingangstür: als Holztür mit Lichtausschnitt
- Innentüren: überwiegend Holztüren und Holzzargen
- Gäste-WC (Erdgeschoss): ein WC, ein Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, helle Sanitärobjekte
- Bad (Erdgeschoss): eine eingebaute Wanne, eine eingebaute Dusche, ein WC, ein Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte

- Duschbad (Dachgeschoss): eine eingebaute Dusche, ein WC, ein Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, helle Sanitärobjekte
- besondere Einrichtungen: Einbauküche (nicht in Wertermittlung enthalten), Kaminofen
- Wärmeverteilung: überwiegend über Fußbodenheizung

Einliegerwohnung:

- Fußböden: überwiegend Naturstein
- Wände: überwiegend Putz/Anstrich/Tapete, im WC Fliesen, im Bad Naturstein
- Decken: überwiegend Putz/Anstrich
- Fenster: überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff
- Wohnungseingangstür: als Holztür mit Lichtausschnitt
- Innentüren: überwiegend Holztüren und Stahlzargen
- Gäste-WC: ein WC, ein Handwaschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, helle Sanitärobjekte
- Duschbad: eine eingebaute Dusche, ein WC, ein Handwaschbecken, ein Waschmaschinenanschluss, einfache Ausstattung und Qualität, helle Sanitärobjekte
- besondere Einrichtungen: Einbauküche (nicht in Wertermittlung enthalten)
- Wärmeverteilung: überwiegend über Flachheizkörper, Heizungsleitungen überwiegend auf Putz

Nebengebäude:

Garage, Baujahr circa 1970, massive Bauweise, Flachdach mit Bitumenabdichtung, Holztür mit elektrischem Antrieb, Holzanbau als Abstellraum zum Garten hin.
Die BGF beträgt rund 39 m² (vergleiche Anlage 8)

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, befestigte Stellplatzflächen, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, kleinere Stützmauern, Standplatz für Mülltonnen, Bäume, Gartenhaus (Holzkonstruktion), Außenbeleuchtungen, Einfriedung (Mauer)

baulicher Zustand:

Offensichtlich waren keine wesentlichen Bauschäden/Baumängel erkennbar.

Allgemeinbeurteilung:

Gebäudestandard (Bauqualität, Ausstattung und technische Merkmale):
guter Standard

baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand wird als normal beurteilt. In Teilbereichen besteht ein geringfügiger Instandhaltungsstau.

Modernisierungsgrad:

circa 1998 umfangreich modernisiert/saniert (Erdgeschoss); danach nicht (wesentlich) modernisiert

Besonnung und Belichtung:

ausreichend; im Bereich der Einliegerwohnung eingeschränkt

Verwertbarkeit:

Die Verwertbarkeit des Objekts am relevanten Teilmarkt wird als durchschnittlich beurteilt.

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil im Allgemeinen für derartige Objekte eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise beziehungsweise ein geeigneter Vergleichsfaktor nicht zur Verfügung stehen.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen beziehungsweise Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Ertragswertobjekt. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen. Zudem ist die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich zur Ergebnisstützung hilfreich.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Absatz 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Absatz 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Absatz 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

3.2.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **510 €/m²** zum Stichtag 01.01.2024 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600 m²

Auf der Grundlage der vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 11 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,11).

Das Bewertungsgrundstück wird hinsichtlich seiner wesentlichen Lagemerkmale als unterdurchschnittlich beurteilt. Insbesondere unter Berücksichtigung der Ecklage und der Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) des Bewertungsgrundstücks wird ein Abschlag in Höhe von 10 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 0,90).

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung beziehungsweise in Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Grundstücksgröße	Koeffizient
Bewertungsobjekt	960	0,94
Vergleichsobjekt	600	0,99

Anpassungsfaktor $(\text{Grundstücksgröße}) = \text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,95$

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Bodenrichtwertgrundstück beziehungsweise den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen innerhalb der Bodenrichtwertzone. Weitere Anpassungen werden für nicht erforderlich erachtet. Auf dieser Grundlage ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	=	510 €/m²
Anpassung Stichtag	x	1,11
Anpassung Lage	x	0,90
Anpassung Grundstücksfläche	x	0,95
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	484 €/m²
Fläche	x	960 m²
Bodenwert	=	464.640 €
rd.		465.000 €

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV beschrieben. Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (vergleiche § 35 Absatz 2 ImmoWertV). Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie zum Beispiel Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor erforderlich. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert (vergleiche § 35 Absatz 3 ImmoWertV).

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 35 Absatz 4 ImmoWertV).

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

3.3.2 Sachwertberechnung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	933 €/m² BGF
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	×	442 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Basisjahr 2010)	+	34.000 €
Herstellungskosten im Basisjahr 2010	=	446.386 €
Umrechnung mit Baupreisindex	×	1,907
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	851.258 €
Regionalfaktor	×	1,00
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	×	0,5000
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	425.629 €

Garage

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	437 €/m² BGF
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	×	39 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Basisjahr 2010)	+	0 €
Herstellungskosten im Basisjahr 2010	=	17.043 €
Umrechnung mit Baupreisindex	×	1,907
Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	=	32.501 €
Regionalfaktor	×	1,00
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	×	0,2500
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	8.125 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	26.000 €
Bodenwert	+	465.000 €
vorläufiger Sachwert	=	924.754 €
Sachwertfaktor	×	0,93
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	860.021 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	49.000 €
Sachwert	=	811.021 €
rd.		811.000 €

3.3.3 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 sind in Anlage 4 der ImmoWertV tabelliert und in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (BNK) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Die Normalherstellungskosten 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale (zum Beispiel Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, energetische Eigenschaften) zu qualifizieren. Spezielle Merkmale des Wertermittlungsobjekts (zum Beispiel hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind durch sachgemäße Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage werden die Normalherstellungskosten im Basisjahr (2010) für das Wertermittlungsobjekt ermittelt (vergleiche Anlage 9).

Zuschlag zu den Herstellungskosten

Von den (Normal-)Herstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (zum Beispiel besondere Bauteile, zusätzlicher Gebäudeteilausbau) sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle die werthaltigen einzelnen Bauteile mit einem Herstellungskostenzuschlag in Höhe von rund 34.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses zwischen dem aktuellen Baupreisindex (BPI) für den Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr der Normalherstellungskosten. Dabei werden die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes mit dem Basisjahr 2021 = 100 zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage wird der Anpassungsfaktor zur Umrechnung der Normalherstellungskosten 2010 auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag mit $(135,0 \text{ BPI im 4. Quartal 2025} / 70,8 \text{ BPI im Jahr 2010} =)$ rund 1,907 ermittelt und angesetzt.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Im vorliegenden Fall wird der Regionalfaktor modelkonform mit 1,00 in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modelkonform für das Einfamilienhaus mit 80 Jahren und für die Garage mit 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können.

Das circa 1965 errichtete Gebäude wurden circa 1998 baulich erweitert/aufgestockt und im Erdgeschoss umfassend modernisiert/kernsaniert. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand zum Beispiel des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird dem Gebäude ein „fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ von $(15 \% \times 80 \text{ Jahre GND} =)$ 12 Jahren zugeordnet. Auf dieser Grundlage wird das fiktive Baujahr mit $(1998 - 12 \text{ Jahre} =)$ 1986 bestimmt. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem (fiktiven) Gebäudealter $(2026 - 1986 = 40 \text{ Jahre})$ ergibt sich damit eine Restnutzungsdauer von $(80 - 40 =)$ 40 Jahren.

Für die Garage wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Baualters und des baulichen Zustands mit rund 15 Jahren geschätzt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell im Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (Alterswertminderungsfaktor) ermittelt.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist, gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 ImmoWertV nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. In diesem Fall erfolgt die Schätzung des vorläufigen Sachwerts der Außenanlagen auf prozentualer Basis. Üblicherweise liegt dieser Anteil zwischen 2 % und 8 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen.

Hier wird der vorläufige Sachwert der Außenanlagen pauschal mit rund 26.000 € angesetzt, was etwa 6 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen entspricht und somit innerhalb des üblichen Rahmens liegt.

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an (vergleiche § 21 Absatz 3 ImmoWertV). Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Im Rahmen der Sachwertwertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor zu verwenden (vergleiche § 39 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Sachwertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Oberen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich zunächst in Abhängigkeit der Objektart, dem Bodenwertniveau, der Höhe des vorläufigen Sachwerts und vom Marktsegment ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 0,89 (bezogen auf den Stichtag 1. Januar 2024).

Unter Berücksichtigung aktueller Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses zur Preisentwicklung von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken bis zum 1. Januar 2025 (und darüber hinaus) wird eine Erhöhung des Sachwertfaktors für angemessen erachtet. Auf dieser Basis wird für das Bewertungsobjekt der Sachwertfaktor von 0,93 für zutreffend erachtet und in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts durch den Sachwertfaktor ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vergleiche § 8 Absatz 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

A. Wertbeeinflussung wegen Instandhaltungsbesonderheiten

Die Wertminderung wegen Instandhaltungsbesonderheiten wird pauschal mit 5.000 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rund 0,6 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertminderung nicht den tatsächlichen Kosten entspricht. Die Höhe der Wertminderung wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz (im Hinblick auf die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag) und in Korrelation zu den getroffenen Wertermittlungsansätzen geschätzt.

B. Wertbeeinflussung wegen ausgebautem Kellergeschoss (Einliegerwohnung)

Die Risiken und Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit den ausgebauten Flächen im Kellergeschoss (vergleiche Erläuterungen in Abschnitt 2.3) werden an dieser Stelle mit einem marktüblichen Wertabschlag von 44.000 € berücksichtigt (dies entspricht einer kapitalisierten Mindermiete von rund 1,90 €/m² ausgebauter Fläche).

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Instandhaltungsbesonderheiten	- 5.000 €
teilweise ausgebautes Kellergeschoss (Genehmigungssituation)	- 44.000 €
Summe	- 49.000 €

3.4 Ertragswertermittlung**3.4.1 Verfahrensbeschreibung**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen 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 (beziehungsweise 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Dauer der Kapitalisierung oder Abzinsung entspricht dabei der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht gemäß § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 27 Absatz 4 ImmoWertV).

3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	34.533 €
Bewirtschaftungskosten	-	6.083 €
jährlicher Reinertrag	=	28.450 €
Kapitalisierungsfaktor	x	24,427
Barwert des Reinertrags	=	694.948 €
abgezinster Bodenwert	+	169.725 €
vorläufiger Ertragswert	=	864.673 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	864.673 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	49.000 €
Ertragswert	=	815.673 €
	rd.	816.000 €

3.4.3 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vergleiche § 31 Absatz 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird aus den nachfolgend aufgeführten Quellen abgeleitet.

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Vergleichsmieten ergibt sich für Häuser in Abhängigkeit des Auswertungsgebiets "Postleitzahlen-Ebene", der Baujahresklasse "1980 bis 1995" und der Größenklasse "ab 150 m²" eine Spanne von 8,19 €/m² bis 11,32 €/m² (durchschnittliche Vergleichsmiete: 9,90 €/m²).

Für Wohnungen mit der Größenklasse "60 m² bis 90 m²" ergibt sich eine Spanne von 8,27 €/m² bis 10,43 €/m² (durchschnittliche Vergleichsmiete: 9,53 €/m²).

In dem herangezogenen Landesgrundstücksmarktbericht sind für die hier zu bewertende Objektart Angaben zu marktüblichen Nettokaltmieten in Abhängigkeit der Wohnfläche und der Lage (beziehungsweise des Bodenwertniveaus) wie folgt veröffentlicht:

Wohnfläche	Bodenwertniveau	durchschnittliche Miete
100 m ²	Ø 435 €/m ²	9,50 €/m ²
150 m ²	Ø 435 €/m ²	9,00 €/m ²
200 m ²	Ø 435 €/m ²	8,57 €/m ²
250 m ²	Ø 435 €/m ²	8,00 €/m ²

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungstichtag, so wie sie der Ertragswertberechnung zu entnehmen ist, geschätzt und angesetzt (vergleiche Anlage 10). Die Stellplätze werden mit einem Mietwertzuschlag in Höhe von monatlich 20 € für einen Garagenstellplatz und 10 € für einen Carport-Stellplatz angemessen berücksichtigt. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (2.877,75 €/Monat x 12 Monate =) 34.533 €.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn entspricht und auch nicht geeignet ist ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vergleiche § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Einzelkostenansätzen bestimmt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil		Kostenanteil		Bezugsgröße	Kostenanteil
	[% vom RoE]	[€/m² WF/NF]	[€/Stück]	[Stück, m², €]	[€/Jahr]
Verwaltungskosten					
Wohnen			367,00	2	734
Außen-SP			24,00	2	48
Garagen-SP			48,00	2	96
Summe Verwaltungskosten					878
Instandhaltungskosten					
Wohnen		14,40		291	4.190
Außen-SP			54,00	2	108
Garagen-SP			108,00	2	216
Summe Instandhaltungskosten					4.514
Mietausfallwagnis					
alle Nutzungsarten	2,00%			34.533	691
Summe					6.083
entspricht vom Jahresrohertrag					17,62%

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vergleiche § 21 Absatz 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vergleiche § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Oberen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich zunächst in Abhängigkeit der Objektart, der Objektgröße, der relativen Restnutzungsdauer und des Marktsegments ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,3 % (bezogen auf den Stichtag 1. Januar 2024).

Die aktuellen Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses zur Preisentwicklung von Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken bis zum 1. Januar 2025 (und darüber hinaus) rechtfertigen für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,6 %.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Vergleiche Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauern der (im Verhältnis der marktüblich erzielbaren Erträge gewichtete) Kapitalisierungsfaktor mit 24,427 angesetzt.

Abgezinster Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauern der (im Verhältnis der marktüblich erzielbaren Erträge gewichtete) Abzinsungsfaktor mit 0,365 angesetzt. Auf dieser Grundlage ergibt sich der abgezinste Bodenwert wie folgt:

Bodenwert	=	465.000 €
Abzinsungsfaktor	x	0,365
abgezinster Bodenwert	=	169.725 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Absatz 4 ImmoWertV). 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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, geeigneter Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in befriedigender Qualität (bedingt geeignete Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 811.000 € ermittelt. Der Ertragswert beträgt rund 816.000 € und stützt den ermittelten Sachwert sehr gut.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage bebaute Grundstück in 55296 Harxheim, Bahnhofstraße 76, wird zum Wertermittlungsstichtag 3. März 2026 auf der Grundlage des ermittelten Sachwerts mit rund

811.000 €

in Worten: achthundertelftausend Euro

geschätzt.

4.1 Plausibilisierung

Plausibilitätskennzahlen (circa Angaben)		
relativer Bodenwertanteil:	(Bodenwert / vermietbare Nutzfläche)	1.598 €/m²
prozentualer Bodenwertanteil:	(Bodenwert / Verkehrswert)	57,3%
relativer Verkehrswert:	(Verkehrswert / vermietbare Nutzfläche)	2.787 €/m²
Rohertragsvervielfältiger:	(Verkehrswert / Rohertrag)	23,48
Reinertragsvervielfältiger:	(Verkehrswert / Reinertrag)	28,51
BAR - Bruttoanfangsrendite:	(Rohertrag / Verkehrswert)	4,26%
NAR - Nettoanfangsrendite:	(Reinertrag / Verkehrswert zzgl. 13,95% ENK)	3,08%

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

Mainz, den 5. März 2026

Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)



Von der IHK für Rheinhesen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

BAFIN-Registriert

5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	26
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	27
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	28
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	29
Anlage 5:	Fotos	30
Anlage 6:	Bauzeichnungen	42
Anlage 7:	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	45
Anlage 8:	Berechnung der Brutto-Grundfläche	46
Anlage 9:	Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)	48
Anlage 10:	Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge	50

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

Martinsstraße 13
55116 Mainz

T 06131 2404090
F 06131 2404099

info@deisen.com
deisen.com

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

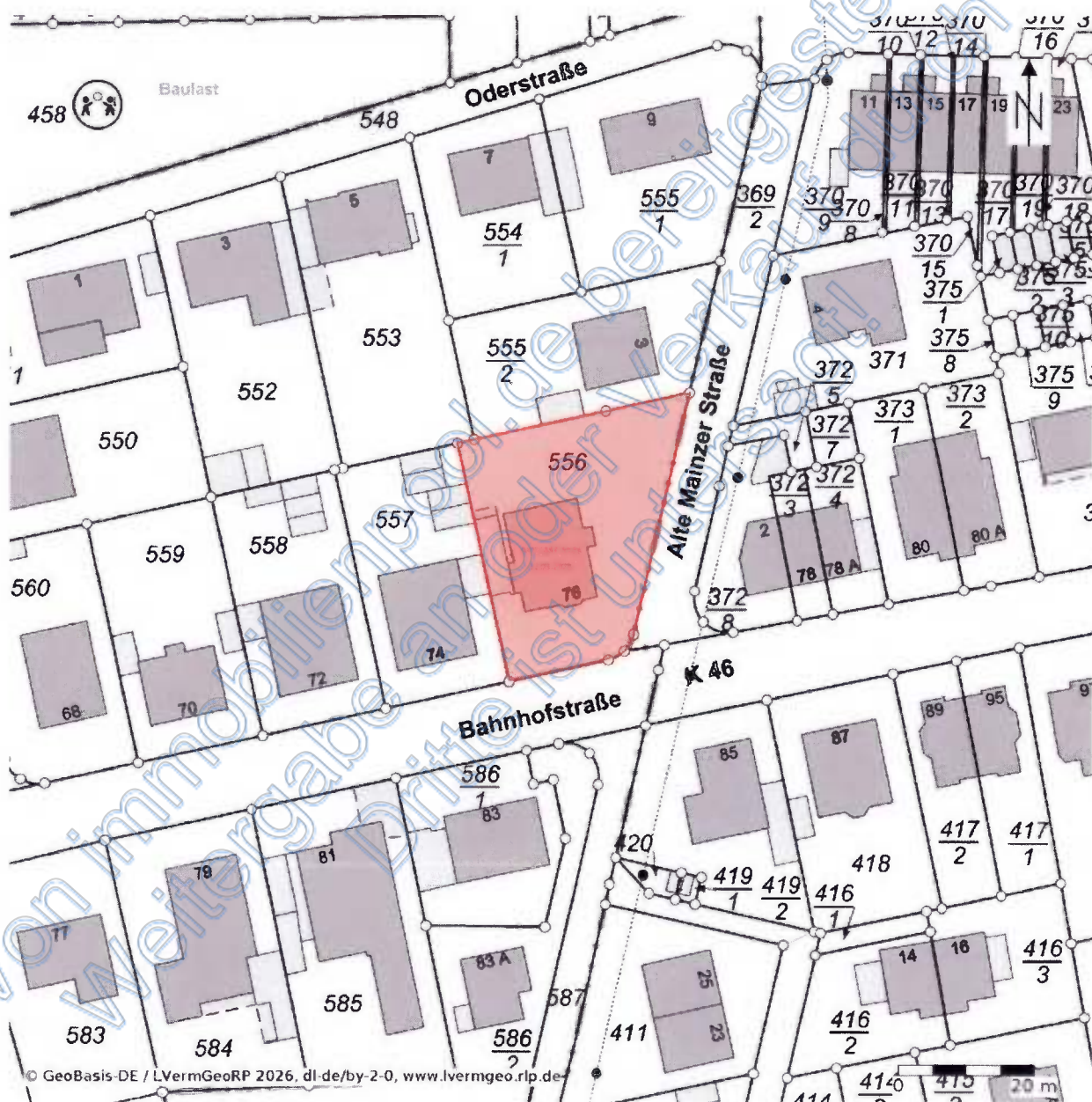
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 55296
 Ort: Harxheim
 Straße: Bahnhofstraße
 Hausnummer: 76



Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

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

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick auf das Bewertungsobjekt aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Blick auf das Bewertungsobjekt aus nordöstlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf das Bewertungsobjekt aus nördlicher Richtung



Bild 4: Blick auf den Zugangsbereich

Anlage 5: Fotos



Bild 5: Blick in die Garage



Bild 6: Blick in den Garten

Anlage 5: Fotos



Bild 7: Blick in das Gäste-WC der Einliegerwohnung

Bild 8: Blick in das Esszimmer der Einliegerwohnung

Anlage 5: Fotos



Bild 9: Blick in die Küche der Einliegerwohnung



Bild 10: Blick in den Heizungsraum

Anlage 5: Fotos

Bild 11: Blick in den Wintergarten



Bild 12: Blick in die Diele

Anlage 5: Fotos



Bild 13: Blick in das Wohnzimmer



Bild 14: Blick in die Küche

Anlage 5: Fotos



Bild 15: Blick in das WC



Bild 16: Blick in ein Schlafzimmer

Anlage 5: Fotos



Bild 17: Blick in ein Bad



Bild 18: Blick auf die Wendeltreppe

Anlage 5: Fotos



Bild 19: Blick auf die Dachterrasse



Bild 20: Blick in ein Bad

Anlage 5: Fotos



Bild 21: Blick in ein Zimmer



Bild 22: Blick in ein Zimmer

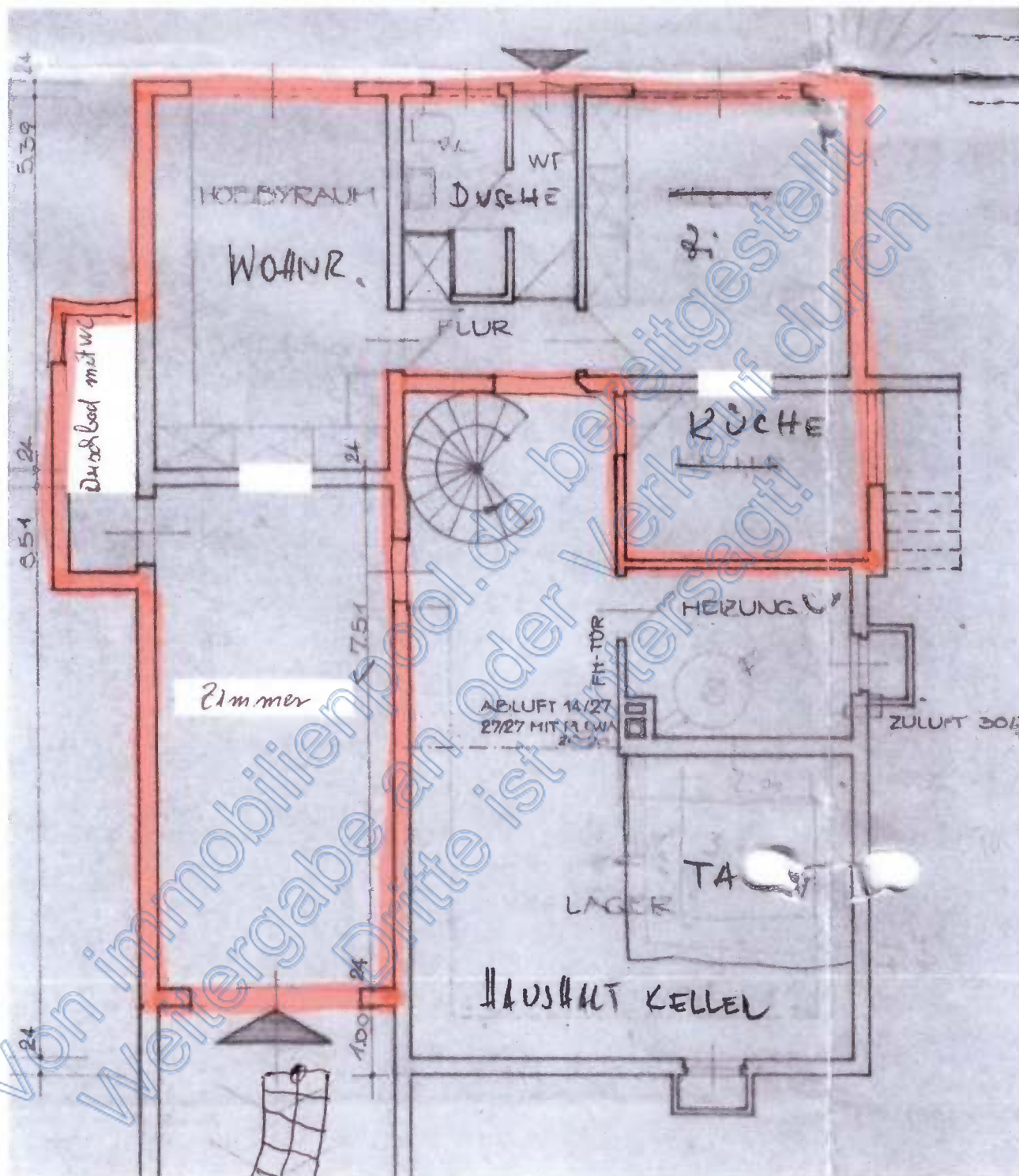
Anlage 5: Fotos



Bild 23: Blick in die Diele

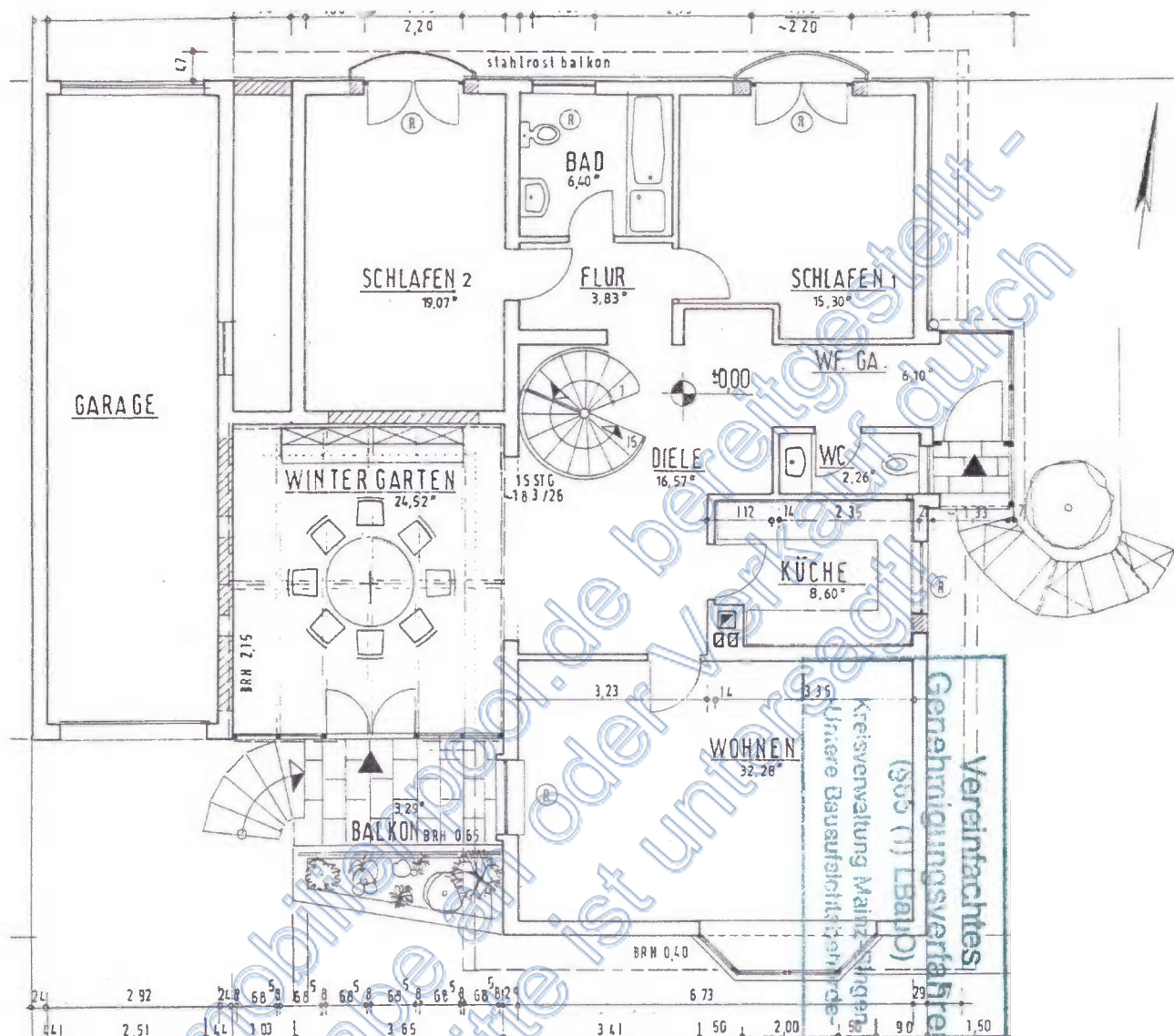


Bild 24: Blick in den Wintergarten

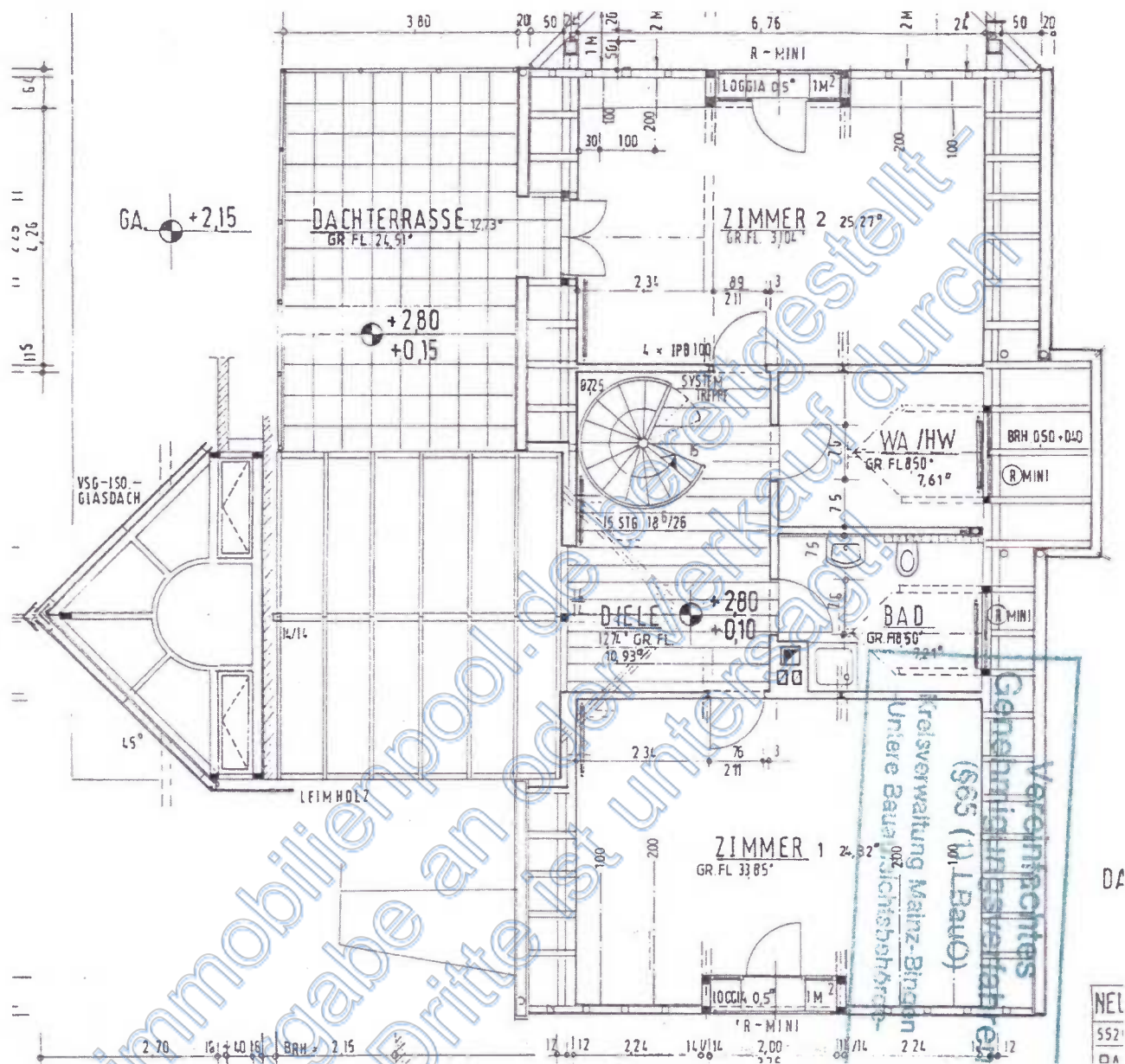
Anlage 6: Bauzeichnungen

Grundriss Kellergeschoss

(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich/vorhanden)

Anlage 6: Bauzeichnungen

Grundriss Erdgeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen

Grundriss Dachgeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 7: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Hauptwohnung							
Raumbezeichnung		Länge	Breite	Flächen- faktor	Grund- fläche	Anpassungs- faktor	Wohnfläche
	(+/-)	(m)	(m)		(m²)		(m²)
Erdgeschoss (aus vorl. Ber.)	+			1,00	134,93	0,99	133,58
Dachgeschoss (aus vorl. Ber.)	+			1,00	74,10	0,99	73,36
Dachterrasse (aus vorl. Ber.)	+			1,00	24,50	0,25	6,13
Summe							213,07
						rd.	213,00

Einliegerwohnung							
Raumbezeichnung		Länge	Breite	Flächen- faktor	Grund- fläche	Gewichts- faktor	Wohnfläche
	(+/-)	(m)	(m)		(m²)		(m²)
Schlafzimmer	+	3,310	7,360	1,00	24,36	1,00	24,36
Bad	+	0,900	3,960	1,00	3,56	1,00	3,56
Wohnzimmer	+	5,320	3,390	1,00	18,03	1,00	18,03
Flur	+	0,970	1,480	1,00	1,44	1,00	1,44
Flur	+	1,180	3,970	1,00	4,68	1,00	4,68
Esszimmer	+	3,730	4,000	1,00	14,92	1,00	14,92
Küche	+	2,490	3,180	1,00	7,92	1,00	7,92
WC	+	1,270	2,820	1,00	3,58	1,00	3,58
Summe							78,49
						rd.	78,00

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Einfamilienhaus - Typ 1.01 (KG, EG, ausgebautes DG)					
Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Flächenfaktor / Sonderform	Brutto- Grundfläche (m²)
Kellergeschoss	+	14,660	7,330	1,00	107,46
Erdgeschoss	+	15,020	7,510	1,00	112,80
Erdgeschoss	+	3,110	1,500	1,00	4,67
Erdgeschoss	+	0,500	2,500	1,00	1,25
Dachgeschoss	+	15,020	7,510	1,00	112,80
Summe Brutto-Grundfläche					338,98
					rd. 339,00

Einfamilienhaus - Typ 1.03 (KG, EG)					
Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Flächenfaktor / Sonderform	Brutto- Grundfläche (m²)
Kellergeschoss	+	13,660	3,670	1,00	50,13
Kellergeschoss	+	4,480	1,160	1,00	5,20
Erdgeschoss	+	11,510	4,680	1,00	53,87
Erdgeschoss	-	5,820	1,030	1,00	-5,99
Summe Brutto-Grundfläche					103,21
					rd. 103,00

Anlage 8: Berechnung der Brutto-Grundfläche

Garage					
Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Flächenfaktor / Sonderform	Brutto- Grundfläche (m²)
Erdgeschoss	+	11,440	3,400	1,00	38,90
Summe Brutto-Grundfläche					38,90
					rd. 39,00

Anlage 9: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung:**

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23%
Dach			0,7	0,3		15%
Fenster und Außentüren		0,3	0,7			11%
Innenwände und Türen			0,7	0,3		11%
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11%
Fußböden			0,2	0,6	0,2	5%
Sanitäreinrichtungen			0,2	0,6	0,2	9%
Heizung		0,8	0,2			9%
sonstige technische Ausstattung			1,0			6%

Gebäudestandardkennzahl	3,2
--------------------------------	------------

Einfamilienhäuser - KG, EG, ausgebautes DG (Typ 1.01)						
Standardstufe	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte	655	725	835	1005	1260	
Anteil am Kostenkennwert	0	76	543	218	35	

aufsummierter Kostenkennwert in €/m² BGF	872
Zuschlag für Zweifamilienhäuser	1,05
Kostenkennwert in €/m² BGF	916

Einfamilienhäuser - KG, EG (Typ 1.03)						
Standardstufe	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte	705	785	900	1085	1360	
Anteil am Kostenkennwert	0	82	585	235	38	
aufsummierter Kostenkennwert in €/m² BGF						940
Zuschlag für Zweifamilienhäuser						1,05
Kostenkennwert in €/m² BGF						987

Mischkalkulation ("Gebäudemix")			
Gebäudeart	Kostenkennwert	Anteil an BGF	anteiliger Kostenkennwert
Einfamilienhäuser - KG, EG, ausgebautes DG (Typ 1.01)	916	77%	703
Einfamilienhäuser - KG, EG (Typ 1.03)	987	23%	230
ermittelter Kostenkennwert in €/m² BGF			933

Anlage 9: Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010)**Garage:**

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Beschreibung		Carport	Fertigarage	Massivbauweise	individuelle Garagen
				1,0	

Einzel-, Doppel-, Reihengaragen; Carports						
Standardstufe	1	2	3	4	5	
Kostenkennwerte	0	190	245	485	780	
Anteil am Kostenkennwert	0%	0%	0%	100%	0%	
Gebäudestandardkennzahl						4,0
ermittelter Kostenkennwert in €/m² BGF						485
Anpassung Anbauart						0,90
Kostenkennwert in €/m² BGF						437

Anlage 10: Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Nr.	Vermietungs- status	Nutzung	Lage	Fläche in m ²	Anzahl in Stück	tatsächliche Erträge in €/m ² bzw. €/Stück	tatsächliche Erträge in €/Monat	marktüblich erzielbare Erträge in €/m ² bzw. €/Stück	marktüblich erzielbare Erträge in €/Monat
1	Leerstand	Wohnen	EG-DG	213,00				9,75	2.076,75
2	vermietet	Wohnen	KG	78,00		6,15	480,00	9,50	741,00
3	Leerstand	Garagen-SP	Garage		2			20,00	40,00
4	Leerstand	Außen-SP	Carport		2			10,00	20,00
Summen				291,00	4		480,00		2.877,75