

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
-Zwangsversteigerungsgericht-
Wittelsbachstraße 10

67061 Ludwigshafen am Rhein

Marion Strunck

Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 23.05.2024

AZ.: LU 3K90/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 67071 Ludwigshafen, Merianstraße 8a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
25.04.2024 ermittelt mit rd.

100.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	Fragen des Gerichtes	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	16
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.3	Sachwertberechnung	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.5.3	Ertragswertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.6.5	Verkehrswert	33
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Merianstraße 8a, 67071 Ludwigshafen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oggersheim, Blatt 10763, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oggersheim, Flurstück 125/8, 99 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein -Zwangsversteigerungsgericht-
	Auftrag vom 25.03.2024 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	25.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei großteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Nicht besichtigt wurde das Dach.</p> <p>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.01.2024 <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Karten über Sprengnetter Datenportal• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Bauakte (auszugsweise)• Berechnung der Flächen• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden)• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Auskunft aus dem Altlastenkataster• Bodenrichtwertauskunft• Auskünfte des Statistischen Bundesamtes (destatis)• Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023• Grundstücksmarktbericht Ludwigshafen am Rhein 2023

- Gutachtenerstellung unter Mitwirkung: Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:
- Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
 - Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "Privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	leer stehend
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Ludwigshafen am Rhein (ca. 180.000 Einwohner) Stadtteil Oggersheim (ca. 26.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt (ca. 45 km), Mannheim (ca. 2 km), Karlsruhe (ca. 50 km), Kaiserslautern (ca. 45 km), Frankfurt (ca. 80 km)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 60 km)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 9, B 37, B 38, B 44</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (ca. 10 km), A 61 (ca. 10 km), A 650</p> <p><u>Bahnhof:</u> Ludwigshafen, Mannheim</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 75 km), Speyer (ca. 20 km), Mannheim (ca. 10 km)</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Stadtrandlage von Ludwigshafen Ortmitte vom Ortsteil Oggersheim Entfernung zum Stadtzentrum ca. 6 km Geschäfte des täglichen Bedarfs und ÖPNV (Straßenbahn/Bus) in unmittelbarer Nähe</p> <p>gute Wohnlage, mittlere Geschäftslage</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend geschlossene, 3 bis 4-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>mittlere Breite:</u> ca. 8,5 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 11,5 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 99,00 m ²
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform, Hinterliegergrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	dreiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen (Dezernat IV Bereich Umwelt und Klima, Bodenschutz/Altlasten) vom 08.04.2024 verfügt das Bewertungsobjekt über einen Eintrag im städtischen Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück wurde von 1917 bis 1980 gewerblich zum Betrieb eines Maler- und Lackiererunternehmens genutzt. Die früheren Betriebsflächen sind nach der Art der gewerblichen Nutzung mit einer "Altlastenrelevanz" der Stufe 3 eingestuft. Die Stufe 0 entspricht dabei keiner Altlastenrelevanz, die Stufe 5 der höchsten Altlastenrelevanz. Gemäß den Angaben der Stadt Ludwigshafen ist davon auszugehen, dass während der Betriebszeit mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Über Art und Menge liegen jedoch keine Angaben vor. Auch lassen sich über die exakte Verortung des Betriebes und den Umgang mit den eingesetzten Stoffen keine Aussagen treffen.</p> <p>Das Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) verzeichnet für das Flurstück keine Einträge. Das Fachmodul BIS-BoKat dient der Erfassung, Pflege und Bereitstellung der flächenbezogenen Sach- und Geofachdaten aus der Erfassung und Bewertung von Altablagerungen, Altstandorten, altlastverdächtigen Flächen, Verdachtsflächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.</p> <p>Bei gleichbleibender Nutzung (Wohnbau) bestehen seitens der Stadt Ludwigshafen keine bodenschutzrechtlichen Bedenken.</p>

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Oggersheim, Blatt 10763 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Herrschermerke:

Zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten zweier benachbarter Flurstücke sind drei Grunddienstbarkeiten in Form eines Ver- und Entsorgungsleitungsrechts, eines Betretungs- und Gehrechts sowie eines Fahrrechts als Herrschermerke in das Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen.

Einschätzung der Sachverständigen:

Die zu Lasten der Nachbargrundstücke eingetragenen Grunddienstbarkeiten ermöglichen erst den Zugang bzw. die gesicherte Erschließung des "Hinterliegergrundstücks" im Sinne der Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz. Eine besondere Wertrelevanz erwächst dadurch für das zu bewertende Grundstück jedoch nicht.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte oder besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen (Dezernat IV Bauaufsicht) vom 23.04.2024 ist für das zu bewertende Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Anmerkung:

Das Grundstück wird durch 2 Baulasten begünstigt. Es handelt sich um ein Geh- und Leitungsrecht für Strom, Wasser, Abwasser sowie Telekommunikation zu Lasten des direkt angrenzenden Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 125/9 und ein Leitungsrecht für Gasversorgung zu Lasten des direkt angrenzenden Nachbargrundstücks Flurstück Nr. 125/5.

Einschätzung der Sachverständigen:

Beide Baulasten dienen der sicheren Erschließung des zu bewertenden Grundstücks und sind als öffentlich-rechtliche Verpflichtung zusätzlich bzw. ergänzend zu den bereits unter "Privatrechtliche Situation" benannten Grunddienstbarkeiten (Herrschermerke) vereinbart. Eine Wertrelevanz erwächst daraus für das zu bewertende Grundstück nicht.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen vom 08.04.2024 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen vom 08.04.2024 zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und liegt auch nicht in einem Sanierungs-/Entwicklungsgebiet.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen nicht so ausgeführt wurden, wie sie in den Bauunterlagen genehmigt wurden.

Bei einem Ortstermin am 09.02.2022 hat die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Ludwigshafen gemäß eines in der Bauakte vorliegenden Aktenvermerks festgestellt, dass das Gebäude in mehreren Punkten **planabweichend** von der am 11.08.2015 erteilten Baugenehmigung erstellt wurde.

Folgende Abweichungen wurden festgestellt:

- Das Dach des Gebäudes wurde nicht als Satteldach, sondern als Pultdach ausgeführt.
- Die Fenster und Terrassentürenanordnung entsprechen in Größe und Eigenschaft nicht der Baugenehmigung.
- Die Treppe in das 1. Obergeschoss wurde nicht an der geplanten Stelle errichtet und entspricht nicht dem geforderten Anspruch (Durchgangshöhe).
- Die im Kellergeschoss befindlichen Räumlichkeiten können nicht als Wohnraum genutzt werden, da hier kein 2. Rettungsweg vorhanden ist. Auch die Fenster zur Belichtung und Belüftung entsprechen nicht der Größe der benötigten 10% der Raumfläche. Eine in das Kellergeschoss führende Außentreppe, welche als 2. Rettungsweg dienen könnte, wurde verfüllt und zubetoniert.
- Die Treppe, welche in das Kellergeschoss führt, wurde planabweichend als Wendeltreppe ausgeführt. Auch die Platzierung im Gebäude entspricht nicht den genehmigten Bauplänen.
- Zum Einbau der vorgenannten Wendeltreppe wurde in der Erdgeschossdecke ein Stahlträger abgeschnitten, welcher offensichtlich der Standsicherheit diene

Mit Verfügung vom 10.02.2022 wurde von der Bauaufsichtsbehörde Ludwigshafen am Rhein eine **Nutzungsuntersagung** für das Wohngebäude angeordnet, die auch zum Wertermittlungsstichtag noch Bestand hat. Für die Prüfung, ob die rechtswidrig errichteten Bauteile belassen und nachträglich genehmigt werden können, wurden die Eigentümer aufgefordert, einen nachträglichen Bauantrag bis zum 01.04.2022 vorzulegen. Außerdem wurde ein Zwangsgeld angeordnet. Nach telefonischer Auskunft der Bauaufsicht Ludwigshafen vom 21.05.2024 sind mehrere Anträge auf nachträgliche Baugenehmigung eingegangen, die jedoch bisher alle wegen fehlender Unterlagen zurückgewiesen wurden. Die letzte Zurückweisung erfolgte am 29.01.2024.

Neue Eigentümer müssten mit der Bauaufsicht Ludwigshafen klären, welche Unterlagen für eine nachträgliche Baugenehmigung erforderlich sind und diese zur Prüfung einreichen. Wie eine solche Prüfung ausfallen könnte, ist zum Wertermittlungsstichtag ungewiss. Aufgrund sehr wesentlicher Abweichungen von der ursprünglichen Baugenehmigung 2015 besteht aus sachverständiger Sicht aber ein **erhebliches wirtschaftliches Risiko** für einen potenziellen Erwerber bis zur möglichen Anordnung von Rückbaumaßnahmen.

Das vorhandene Risiko wird in der Wertermittlung mit einem entsprechend hohen **Risikoabschlag von 50 % auf den marktangepassten Gebäudesachwert** berücksichtigt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für das zu bewertende Grundstück sind nach schriftlicher Auskunft der Stadt Ludwigshafen vom 09.04.2024 keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Einmalige Ausbaubeiträge werden in Ludwigshafen nicht erhoben. Um- und Ausbaumaßnahmen werden über "wiederkehrende Ausbaubeiträge" finanziert.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt steht zum Wertermittlungsstichtag leer, was durch die noch geltende Nutzungsuntersagung der Stadt Ludwigshafen begründet ist.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten

Beseitigungskosten der Bauschäden und Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden und Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten

lassen sich nur durch Angebotseinholung bei entsprechenden Fachfirmen im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind in diesem Gutachten nicht erfasst.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	dreiseitig angebautes, zweigeschossiges Einfamilienhaus, unterkellert
Baujahr:	1981
Modernisierung:	2015 vollständig modernisiert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 86 m ² , die Nutzfläche beträgt rd. 41 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 180 m ²

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen Ostseite des Gebäudes teilweise unverputzt Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Haustechnikraum, 2 Kellerräume

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, offene Küche/Wohn-Essbereich, Gäste-WC

Obergeschoss:

Flur, 2 Zimmer, Bad

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente (Beton)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk hofseitig gedämmt, giebelseitig ungedämmt
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk nichttragende Innenwände: Trockenbau
Geschossdecken:	Beton/Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Spindeltreppe aus Stahl mit Holzstufen <u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt Zugangstreppe (provisorisch) mit 4 Stufen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Pulldach <u>Dacheindeckung:</u> Metall-/Blech Dachüberstand mit sichtbaren OSB-Platten Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Ausführung teilweise als Vorwandinstallation)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung Einbaustrahler in allen Wohnräumen Klingel-/Gegensprechanlage (nicht funktionsfähig) Zählerschrank mit Kippsicherungen/Fi-Schutzschalter
Heizung:	Luft-Wärmepumpe (Dimplex) Leistung: 7,6 kW 45 Liter Wärme-Pufferspeicher 300 Liter Warmwasserspeicher Fußbodenheizung im Erdgeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Obergeschoss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutlich schwimmender Estrich Fliesen im EG, Holzdielen (unbehandelt) im OG, Fliesen im Bad
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Anstrich, Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesen- spiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster minderer Qualität aus Kunststoff mit Dreifachverglasung tlw. bodentiefe Verglasungen im Erdgeschoss Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Weiße Füllungstüren aus Holz mit Holzzargen
sanitäre Installation:	Wasser und Abwasserinstallation unter Putz <u>Gäste-WC (EG)</u> wandhängendes WC, Waschbecken weiße Sanitärobjekte <u>Bad (OG):</u> eingebaute Wanne, wandhängendes WC, Waschbecken weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	offener Grundriss im Erdgeschoss zweckmäßiger Grundriss im Obergeschoss

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Innenwandputz mit feuchten Stellen• abblättrender Putz an den Innenwänden• vermutlich defekte/fehlende Abdichtung zu den Nachbargebäuden• Fenster teilweise unfachmännisch eingebaut (Funktionsfähigkeit)• Risse im Innenputz zwischen Laibung und Fenster• Spaltbildung bzw. gerissene Dehnfugen zwischen Fliesenboden und Sockelleisten (EG)• Holzdielen im OG mit vermutlich fehlender Trittschalldämmung• Bodenfliesen im Bad auf OSB-Platten verlegt, vermutlich fehlende Trittschalldämmung• Terrassentüren (EG) durch fehlende Terrasse ohne Absturzsicherung• Zimmertüren schließen teilweise nicht, klemmen oder schleifen auf dem Boden• Zimmertüren mit teilweise ungleichmäßigen Bodenspaltmaßen• Geschosstreppe ohne ausreichende Durchgangshöhe• Geschosstreppe mit fehlender Trittschalldämmung• Geschosstreppe mit fehlendem Handlauf• erschwerter Kellerzugang durch Raumspar-Spindeltreppe (Deckenöffnung zu klein)• abgeschnittener Stahlträger in Kellerdecke (mögl. Stand sicherheitsrisiko)• feuchte, gerissene und bröckelnde Putzstellen im Keller geschoss• Kellerwandputz mit Schimmelflecken• Salzausblühungen im Kellergeschossputz (Technikraum)• Bodenfliesen im Keller teilweise mit Wasser-/Kalkflecken• Abwasserrohre mit vermutlich zu geringem Gefälle• fehlender Abwasser-/Rücklaufschutz im Keller• provisorische Haus-Eingangstreppe ohne Handlauf/Geländer• fehlender Wandputz an der Gebäuderückseite• Entwässerungsgitter im Innenhof nicht herausnehmbar (dadurch erschwerte Behebung von Verstopfungen)• vermutlich zu geringe Dachdämmung

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend bis schlecht. Es besteht umfangreicher bis erheblicher Reparatur- und wahrscheinlich auch Sanierungsbedarf.

Der Innenausbau ist überwiegend unfachmännisch durchgeführt. Durch die vermutlich fehlende Abdichtung im Keller und vor allem im Bereich der direkt angrenzenden Nachbargebäude wächst das Risiko für zunehmende Feuchtigkeitsschäden. Für die bereits bestehende Feuchtigkeitsproblematik sollte eine gründliche Ursachenanalyse durchgeführt werden.

Die Bauaufsichtsbehörde Ludwigshafen hat sich auf Anfrage nicht abschließend geäußert, wie mit der abweichend von der erteilten Baugenehmigung durchgeführten baulichen Maßnahmen umgegangen wird. Hier ist unter Umständen mit der Auflage einer Rückbauverpflichtung mit nachfolgender baugenehmigungskonformer Erstellung der baulichen Anlagen zu rechnen, was mit weiteren Baukosten verbunden wäre.

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung (Beton), Einfriedung, Überdachung im Innenhof auf Höhe des Hauseingangs (Metallkonstruktion mit Dach aus Kunststoff-Wellplatten)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67071 Ludwigshafen am Rhein, Merianstraße 8a zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oggersheim	10763	1	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Oggersheim		125/8	99 m ²

4.2 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 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
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,6
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Grundstücksfläche (f)	=	99 m ²
Grundstückstiefe (t)	=	11,5 m

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	320,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.04.2024	× 1,02	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			= 326,40 €/m ²	
WGFZ	0,6	1,2	× 1,32	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	99	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Tiefe (m)	30	11,5	× 1,20	E2
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 517,02 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 517,02 €/m²
Fläche			× 99 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 51.184,98 € rd. 50.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

E2

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der VW-RL, Anlage 1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Der Bodenrichtwert ist hinsichtlich der Grundstücksgröße nicht definiert.

Untersuchungen haben ergeben, dass Bodenwerte für Einfamilienhausgrundstücke auch von der Grundstückstiefe abhängig sind. Ein 20 %iger Zuschlag für das Einfamilienhausgrundstück ist aus sachverständiger Sicht angemessen.

[1] Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Bodenwerte in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe – Stadt Bergisch-Gladbach / Neuss / Essen

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 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 i. d. R. im Vergleichsverfahren 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).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	781,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	180 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	140.580,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.04.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	254.871,54 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	254.871,54 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre
• prozentual		32,50 %
• Faktor	x	0,675
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	172.038,29 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		172.038,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.601,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	180.640,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	50.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	230.640,20 €
Sachwertfaktor	x	1,30
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-23.986,58 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	275.845,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	172.000,00 €
Sachwert	=	103.845,68 €
	rd.	104.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihenmittelhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

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	585,00	0,0	0,00
2	650,00	0,0	0,00
3	750,00	80,0	600,00
4	905,00	20,0	181,00
5	1.130,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			781,00
gewogener Standard =			3,2

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 781,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (172.038,29 €)	8.601,91 €
Summe	8.601,91 €

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 Instandhaltungstaus 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 Einfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
• Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
• Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
• Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
• Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		14,0	0,0	

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1981 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 43 Jahre =) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren.

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

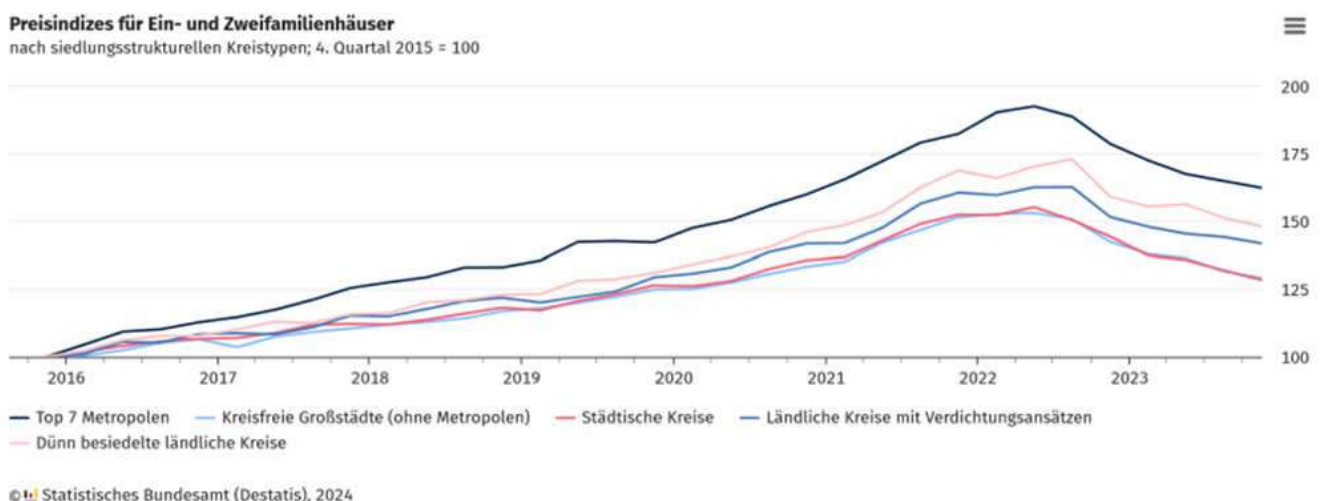
Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz ist für das Marktsegment 5 (Ludwigshafen am Rhein) für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von 225 T€ ein Sachwertfaktor von 1,46 und bei einem vorläufigen Sachwert von 250 T€ ein Sachwertfaktor von 1,43 ermittelt worden. Interpoliert ergibt sich für das Bewertungsobjekt bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 230 T€ ein Sachwertfaktor von 1,45. Der Anwendungsbereich der genannten Sachwertfaktoren gilt für ein durchschnittliches Bodenwertniveau von 300 €/m². Die Sachwertfaktoren wurden für den Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Für eine Anpassung auf den Stichtag 01.01.2023 empfiehlt der Obere Gutachterausschuss nach einer erfolgten Zwischenauswertung von Kauffällen (Nachbewertung im Zeitraum 06/2022 bis 03/2023), einen Abschlag von 0,16 Punkten auf den vorgenannten Sachwertfaktor vorzunehmen. Für das Bewertungsobjekt ist aus gutachterlicher Sicht ein Sachwertfaktor von 1,45 \cdot 0,16 = 1,29, gerundet 1,30 angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Die Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindexes für Ein- und Zweifamilienhäuser in kreisfreien Großstädten, zu denen Ludwigshafen am Rhein gehört, zeigt, dass die Preise vom 01.01.2023 (Stichtag Sachwertfaktor) bis 31.12.2023 rückläufig sind.



Aus sachverständiger Sicht ist deshalb eine zusätzliche konjunkturelle Marktanpassung für 2023 von ca. -8 % auf Basis des Indexverlaufes vorzunehmen, die im angesetzten Sachwertfaktor noch nicht berücksichtigt ist.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -8,00 % von (299.832,26 €)	-23.986,58 €
Summe	-23.986,58 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für die Behebung der unter "Bauschäden/Baumängel" genannten Positionen wird eine Reparatur-/Sanierungspauschale von 500 €/m² Wohn-/Nutzfläche angesetzt. Bei insgesamt 127 m² Wohn-/Nutzfläche ergibt sich damit eine Wertminderung von rund 60.000 €.

Für das Risiko der zum Wertermittlungsstichtag fehlenden Baugenehmigung wird zusätzlich ein pauschaler Risikoabschlag von 50 % auf den marktangepassten Gebäudesachwert (vorläufiger Gebäudesachwert x Sachwertfaktor) angesetzt. Das entspricht einer Wertminderung von nochmals rund 112.000 €.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-60.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Weitere Besonderheiten	-112.000,00 €
• Risiko durch fehlende Baugenehmigung -112.000,00 €	
Summe	-172.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 **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 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 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lf. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	86		10,00	860,00	10.320,00
Summe			86	-		860,00	10.320,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.320,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.744,20 €
jährlicher Reinertrag	= 8.575,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 50.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.000,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.575,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,838
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 248.774,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 50.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 298.774,12 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -23.901,93 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 274.872,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 172.000,00 €
Ertragswert	= 102.872,19 €
	rd. 103.000,00 €

4.5.4 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). 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 entsprechenden Internetportalen (z. B. immoscout24.de, Wohnungsbörse.net, Immowelt.de, Capital.de/immobilien-kompass) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 10,00 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d. h. durchschnittlicher) und marktüblicher (d. h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten können entweder überdurchschnittlich hoch sein, z. B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche – z. B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete – BWK abgestellt wird.

Zudem ist die Bestimmung der BWK für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb mit den angesetzten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten vorzunehmen, weil in dem gleichen Modell auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21). Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1). Ansätze für die Bewirtschaftungskosten sind in [1], Kapitel 3.05, veröffentlicht.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.186,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	206,40
Summe			1.744,20 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 ist für das Marktsegment 5 (Ludwigshafen am Rhein) für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) bei einer relativen Restnutzungsdauer von 67,5 % (54 Jahre) und einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 300 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 1,3 % zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht. Der Grundstücksmarktbericht Ludwigshafen am Rhein 2023 veröffentlicht für Ein- und Zweifamilienhäuser (alle Anbauweisen) bei einer Restnutzungsdauer von 55 Jahren (Bewertungsobjekt: 54 Jahre) und einem durchschnittlichen Bodenwertniveau von 320 €/m² einen Liegenschaftszinssatz von 1,2 % zum Stichtag 01.01.2022.

Eine konjunkturelle Anpassung dieser Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 01.01.2023 ist nach einer vom Oberen Gutachterausschuss erfolgten Zwischenauswertung von Kauffällen im Zeitraum 06/2022 bis 03/2023 mit einem Zuschlag zu berücksichtigen. Für das Bewertungsobjekt errechnet sich bei einer relativen Restnutzungsdauer von 67,5 % interpoliert ein Zuschlag von 0,37 Prozentpunkten.

Damit ergibt sich im Mittel ein konjunkturell angepasster Liegenschaftszinssatz zum Stichtag 01.01.2023 von 1,62 %. Unter Berücksichtigung der relativ kleinen Wohnfläche für Ein-/Zweifamilienhäuser von 86 m², der Hinterliegereigenschaft des Grundstücks sowie des Fehlens eines Gartens und eines Kfz-Abstellplatzes auf dem Grundstück ist ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,0 % zum Stichtag 01.01.2023 aus sachverständiger Sicht angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Analog zum Sachwertverfahren erfolgt für das Jahr 2023 ein konjunktureller Abschlag von 8 % auf den vorläufigen Ertragswert, der im objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz noch nicht berücksichtigt ist.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -8,00 % von (298.774,12 €)	-23.901,93 €
Summe	-23.901,93 €

Gesamtnutzungsdauer

analog Sachwertermittlung (80 Jahre)

Restnutzungsdauer

analog Sachwertermittlung (54 Jahre)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **104.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **103.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 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 in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[104.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 103.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 100.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67071 Ludwigshafen am Rhein, Merianstraße 8a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oggersheim	10763	1
Gemarkung		Flurstück
Oggersheim		125/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2024 mit rd.

100.000 €

in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 23. Mai 2024



Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

WertermittlungsergebnisseFür das **Grundstück**in **Ludwigshafen am Rhein, Merianstraße 8a**

Flur

Flurstücksnummer **125/8**Wertermittlungsstichtag: **25.04.2024**

Bodenwert						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert [€]	
Grundstück	baureifes Land	frei	323,23	99,00	32.000,00	
Summe:			323,23	99,00	32.000,00	

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäude- bezeichnung Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr (fiktiv)	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Grundstück	Einfamilien- haus	180	86	1981	80	54	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Grundstück	10.320,00	1.744,20 € (16,90 %)	2,00	1,30	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	581,40 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-2.000,00 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.162,79 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	9,69
Verkehrswert/Reinertrag:	11,66

Ergebnisse	
Ertragswert:	103.000,00 € (99 % vom Sachwert)
Sachwert:	104.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	100.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	25.04.2024

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

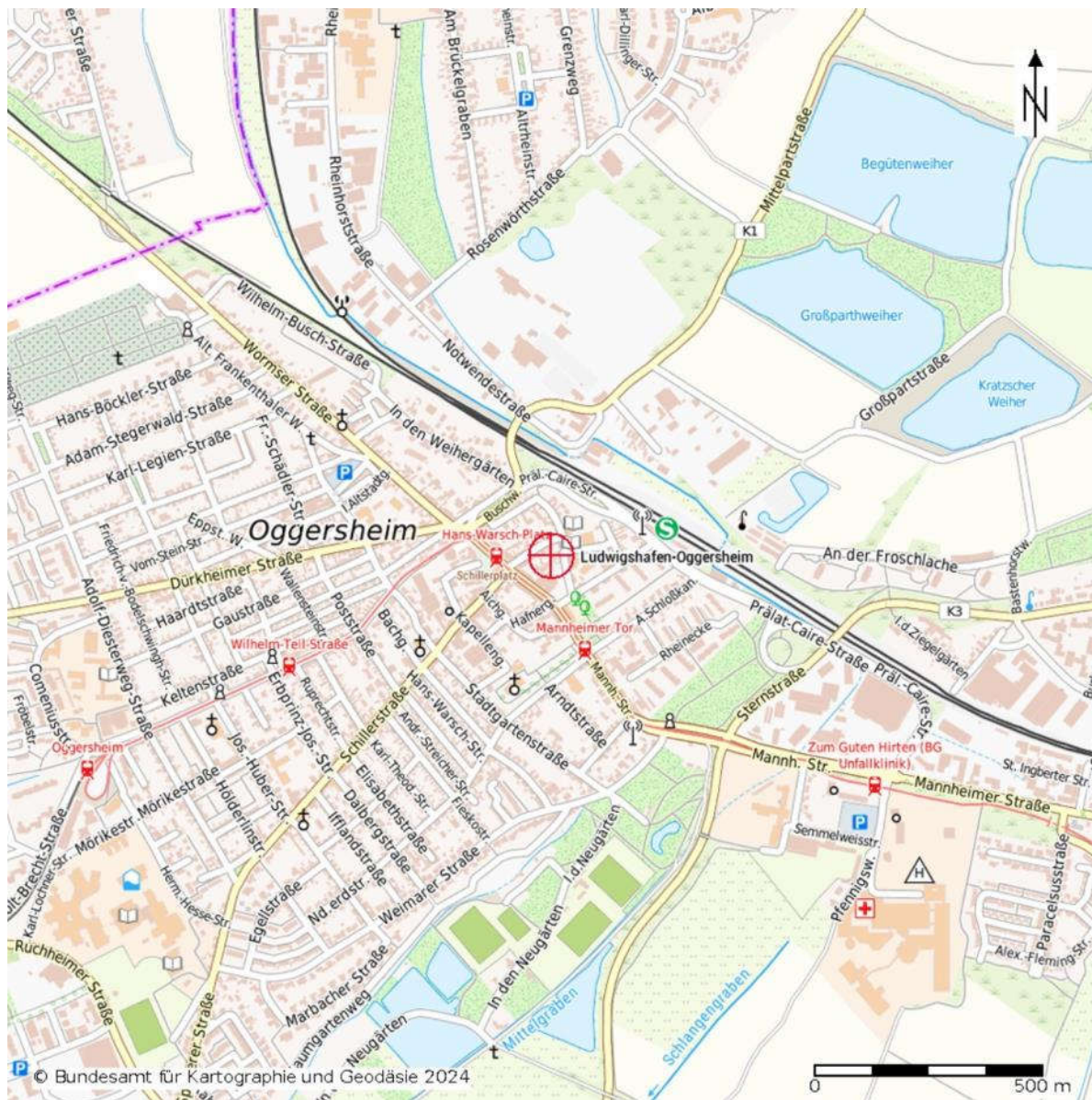
Seite 1 von 1



(lizenzier über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

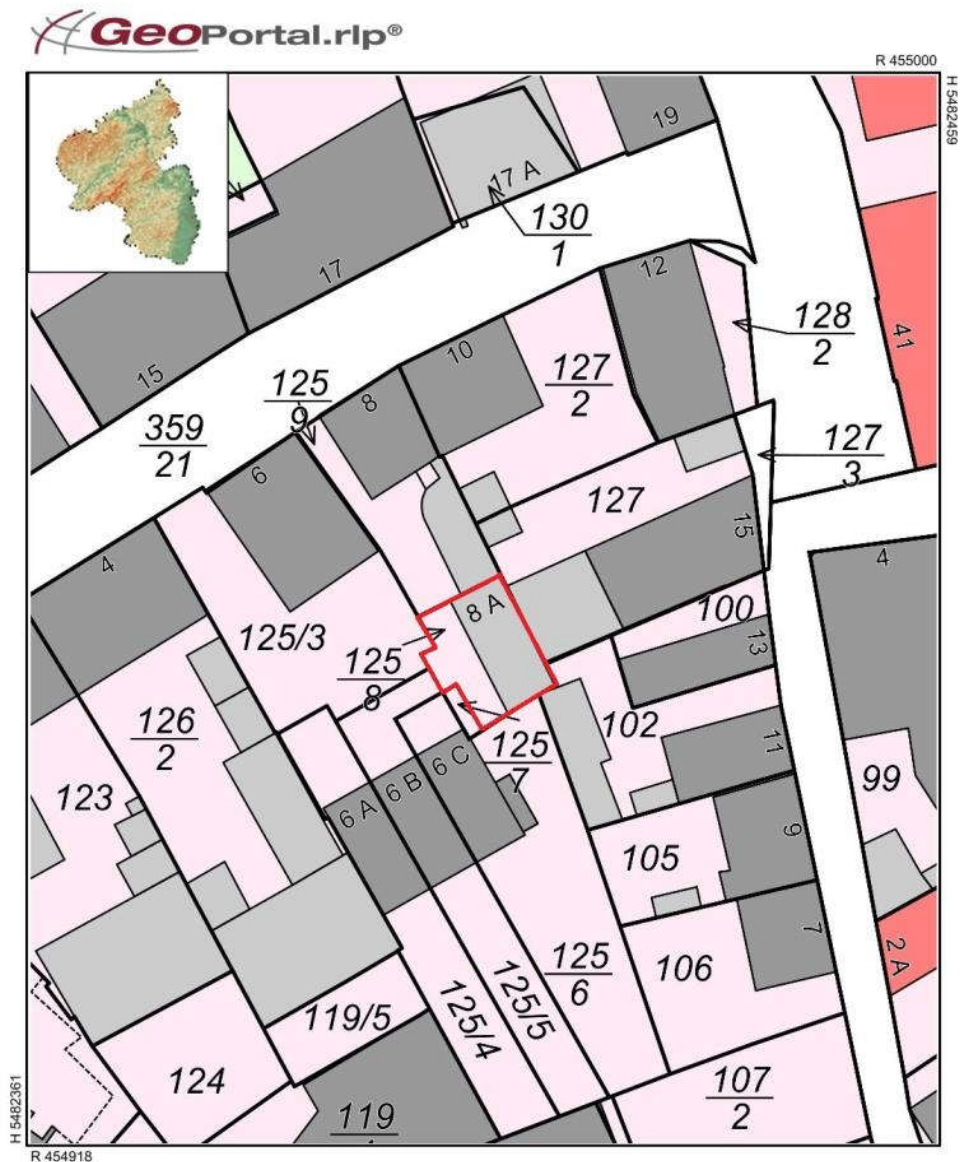
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1



Datum: 11.5.2024
Notiz

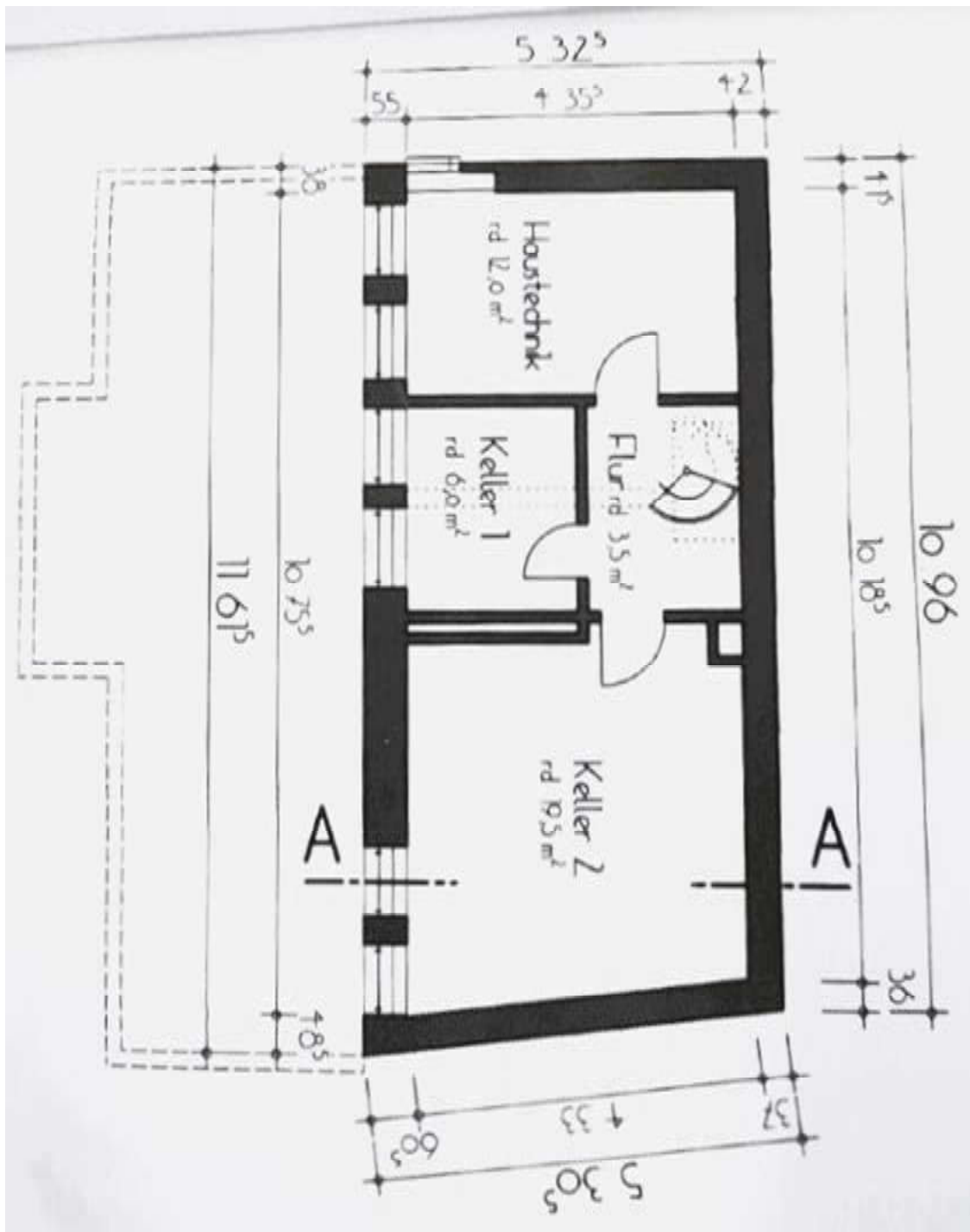
Maßstab: 1 : 458



Geoportal Rheinland-Pfalz

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

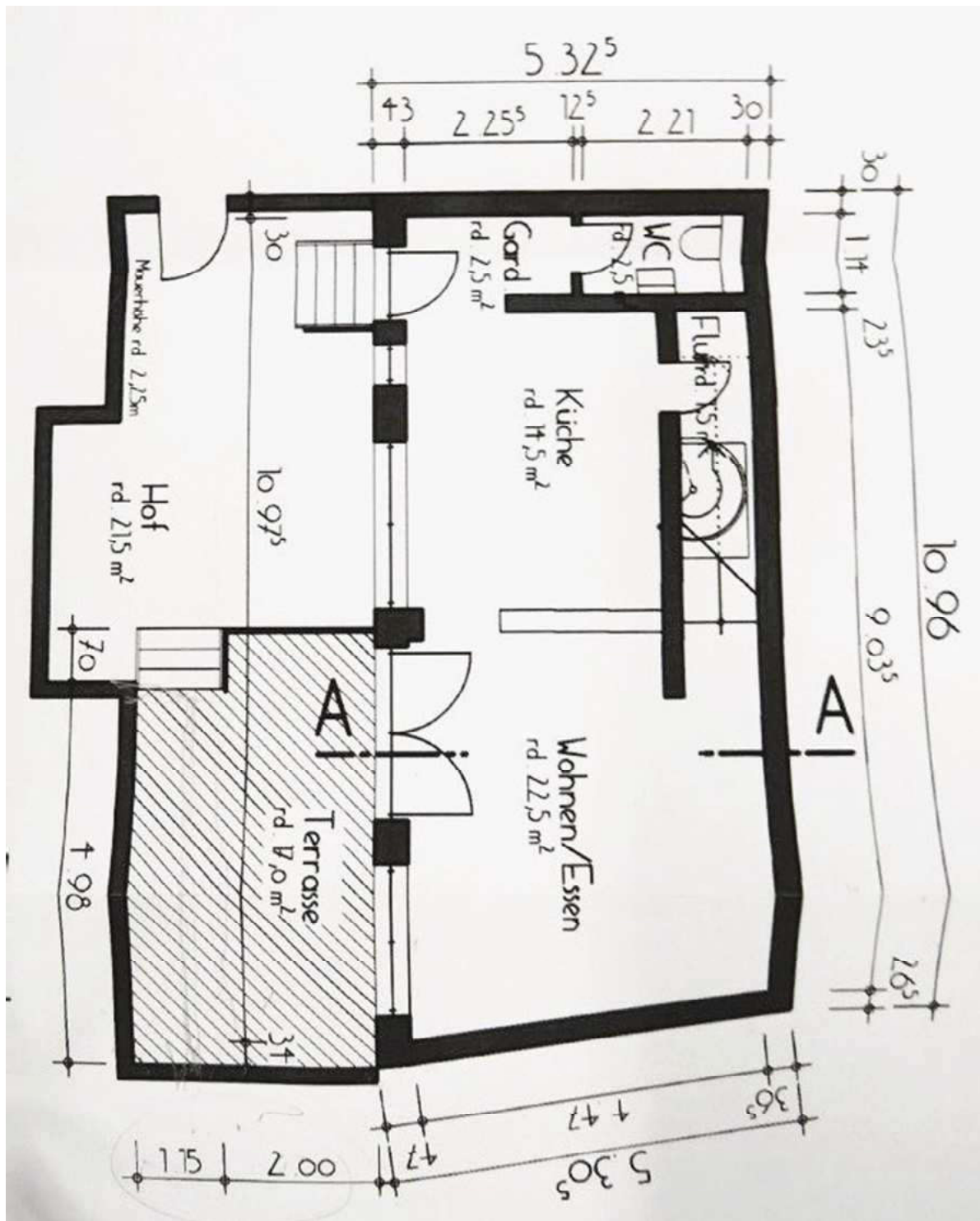
Seite 1 von 11



Grundriss Kellergeschoss (Bauantrag 2022 – nicht genehmigt) - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

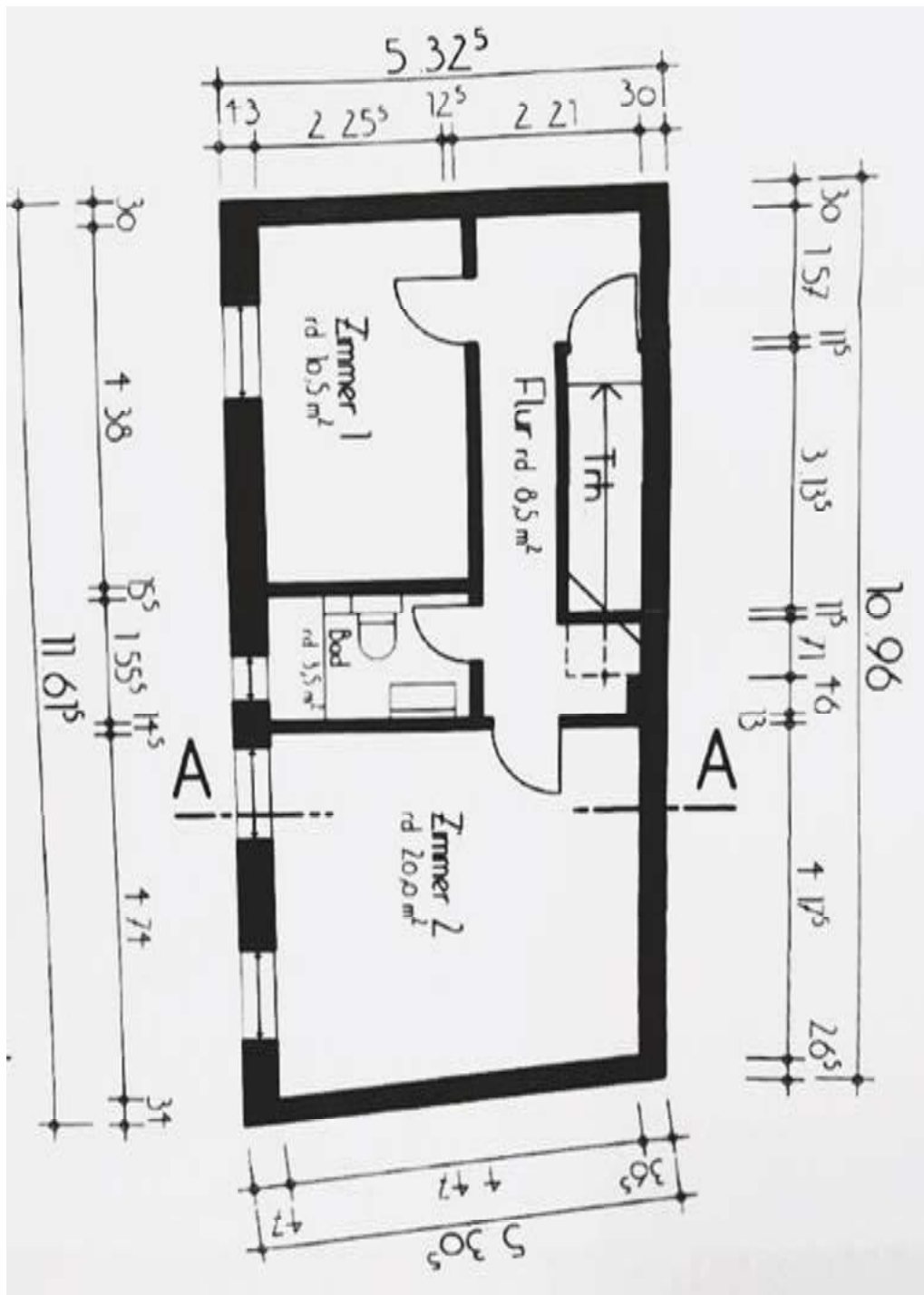
Seite 2 von 11



Grundriss Erdgeschoss (Bauantrag 2022 – nicht genehmigt) - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

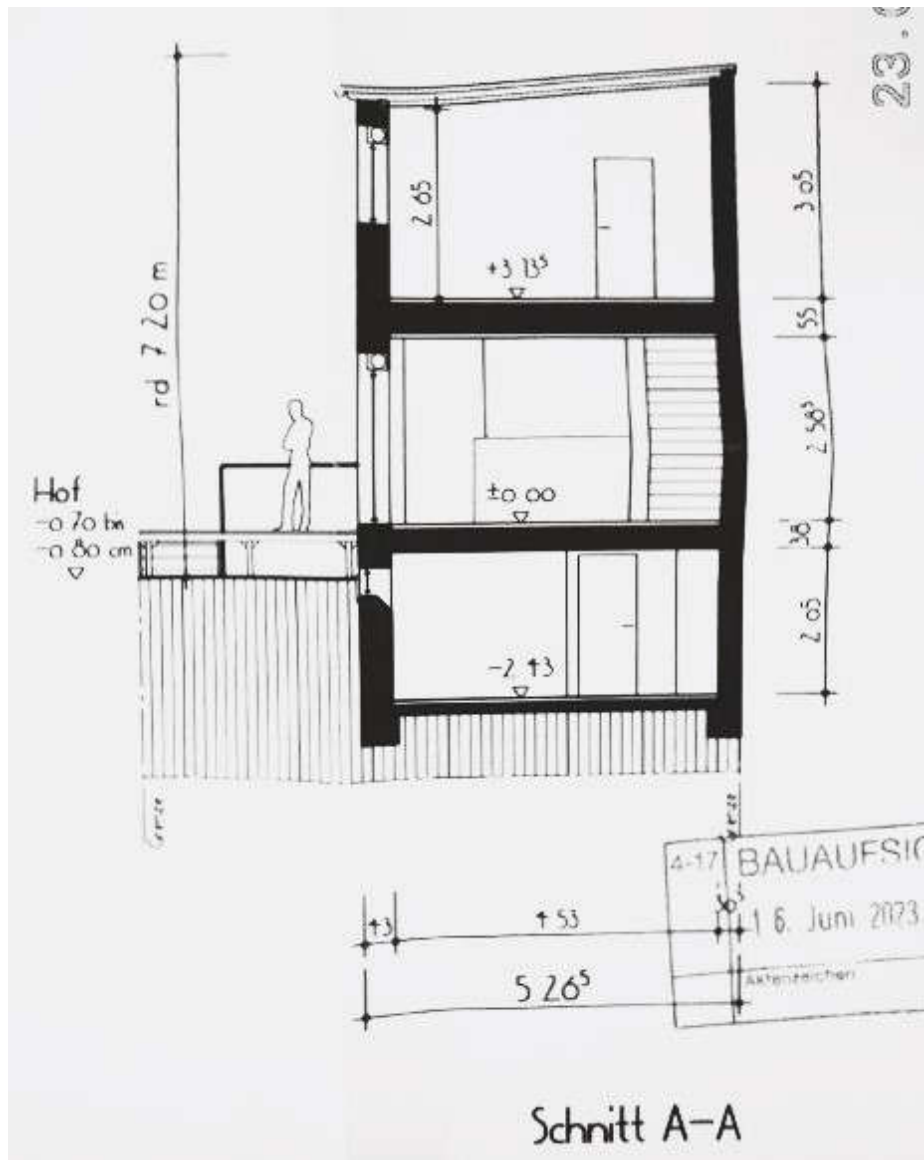
Seite 3 von 11



Grundriss Obergeschoss (Bauantrag 2022 – nicht genehmigt) - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

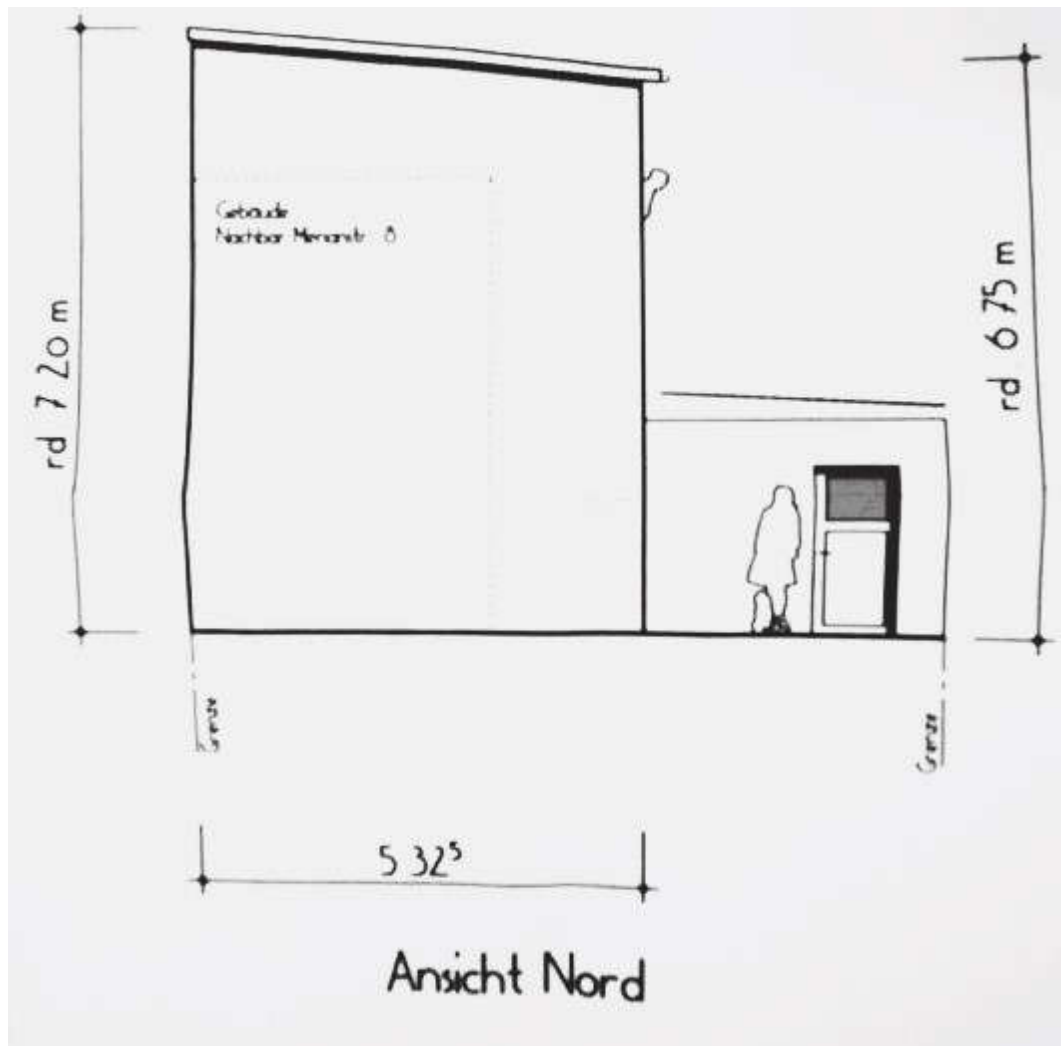
Seite 4 von 11



Schnitt mit Ansicht von Süden (Bauantrag 2022 – nicht genehmigt) - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

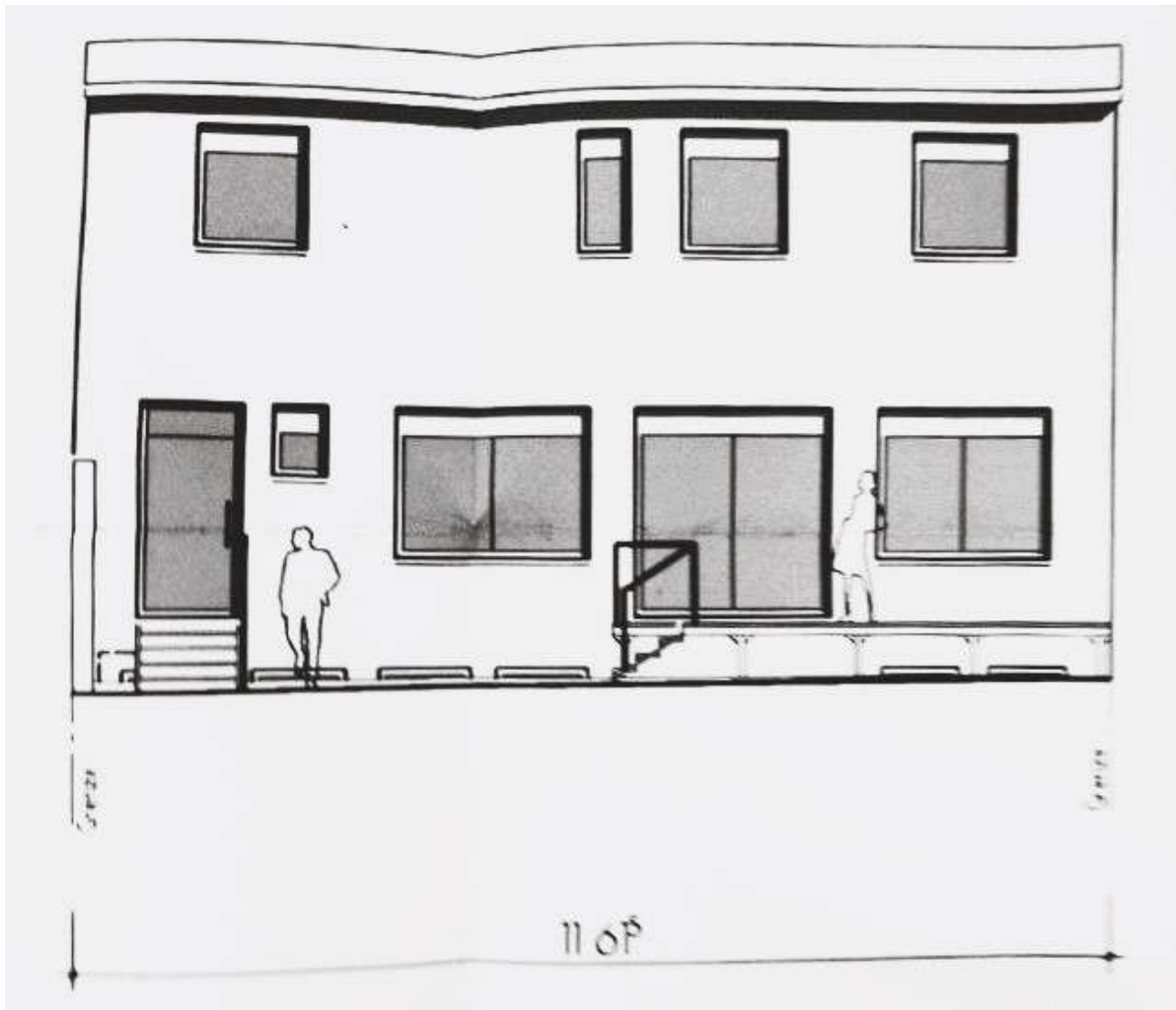
Seite 5 von 11



Ansicht von Norden (Bauantrag 2022 – nicht genehmigt) - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

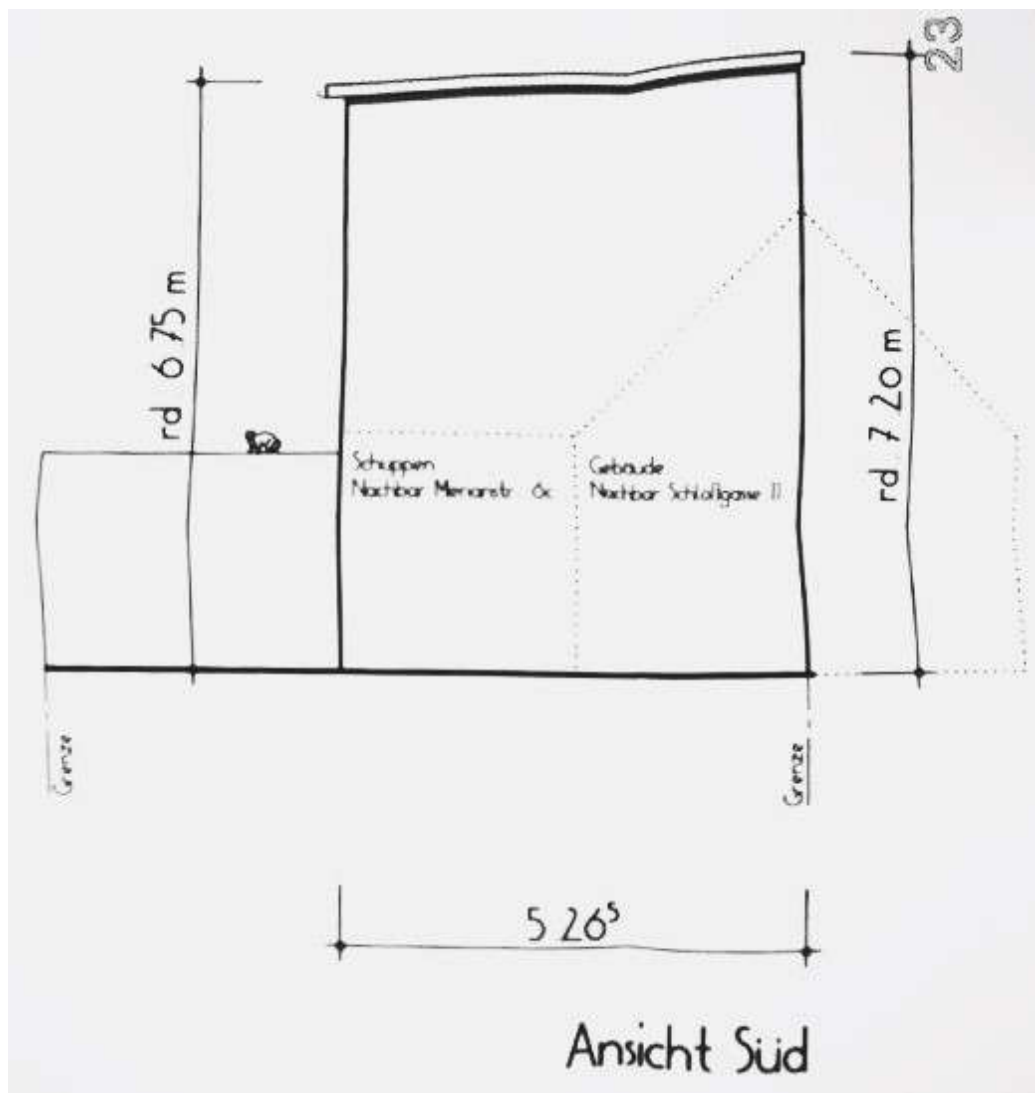
Seite 6 von 11



Ansicht von Westen (Bauantrag 2022 – nicht genehmigt) - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

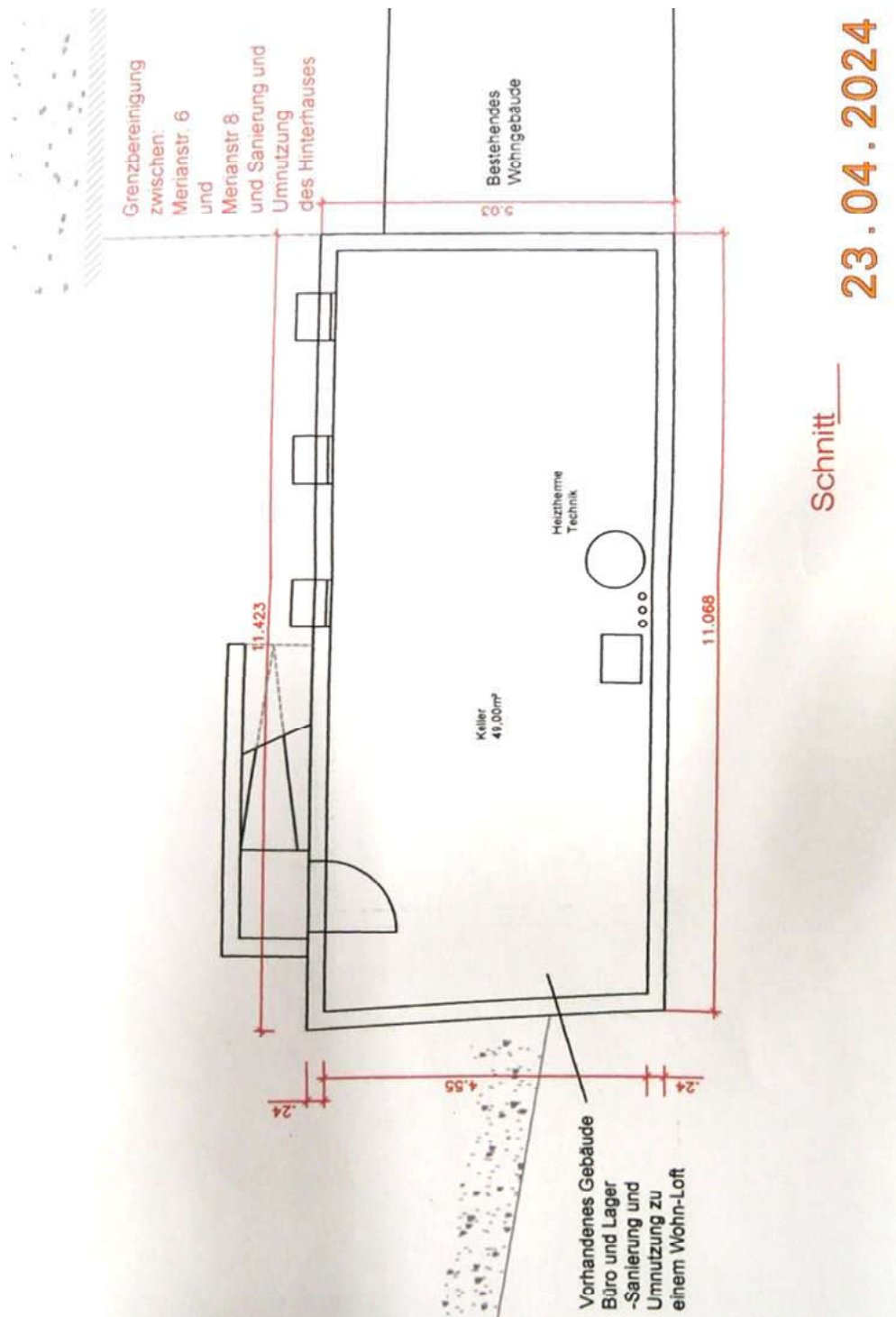
Seite 7 von 11



Ansicht von Süden (Bauantrag 2022 – nicht genehmigt) - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 11

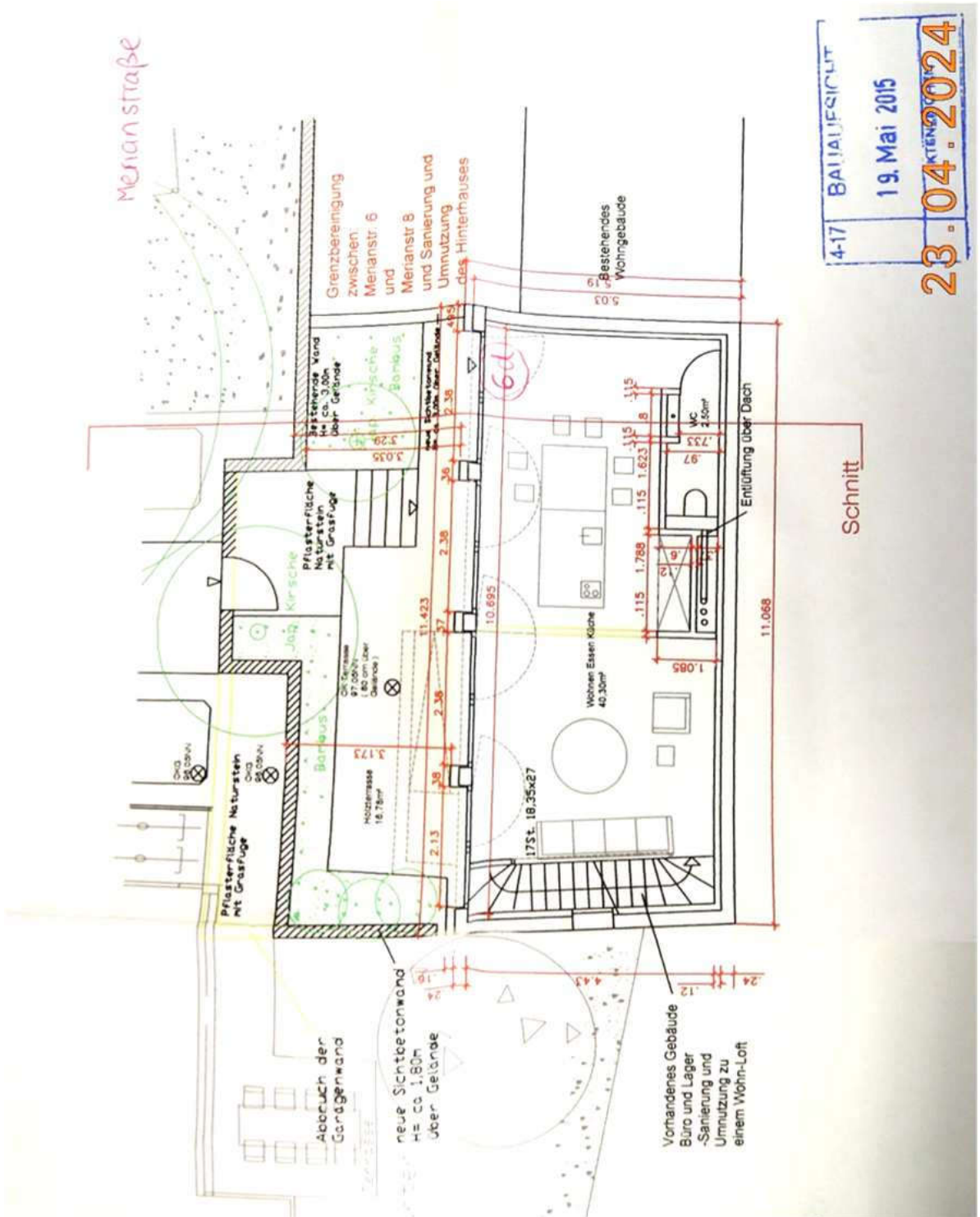


Schnitt **23.04.2024**

Grundriss Kellergeschoss (Baugenehmigung 2015) - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

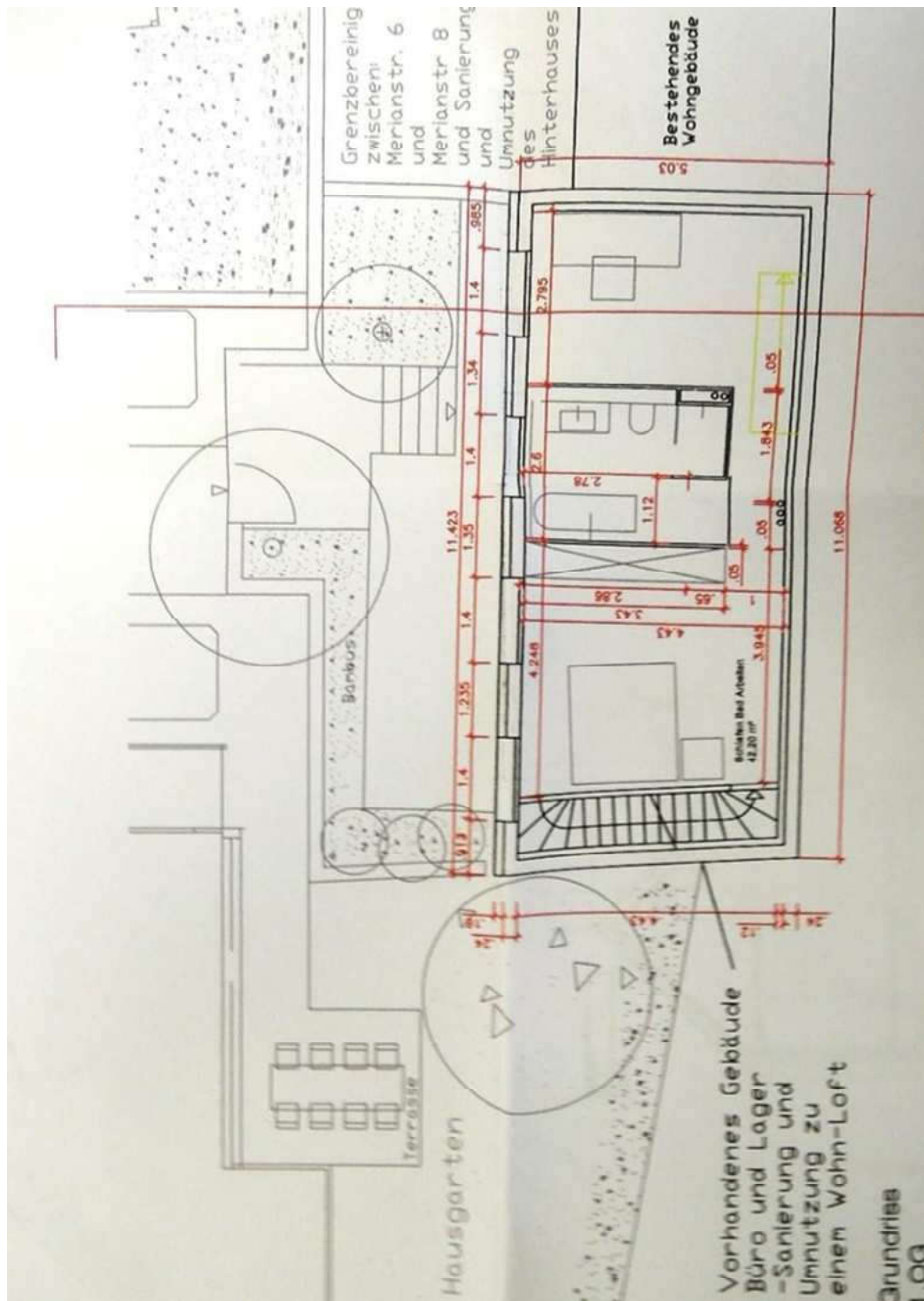
Seite 9 von 11



Grundriss Erdgeschoss (Baugenehmigung 2015) - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

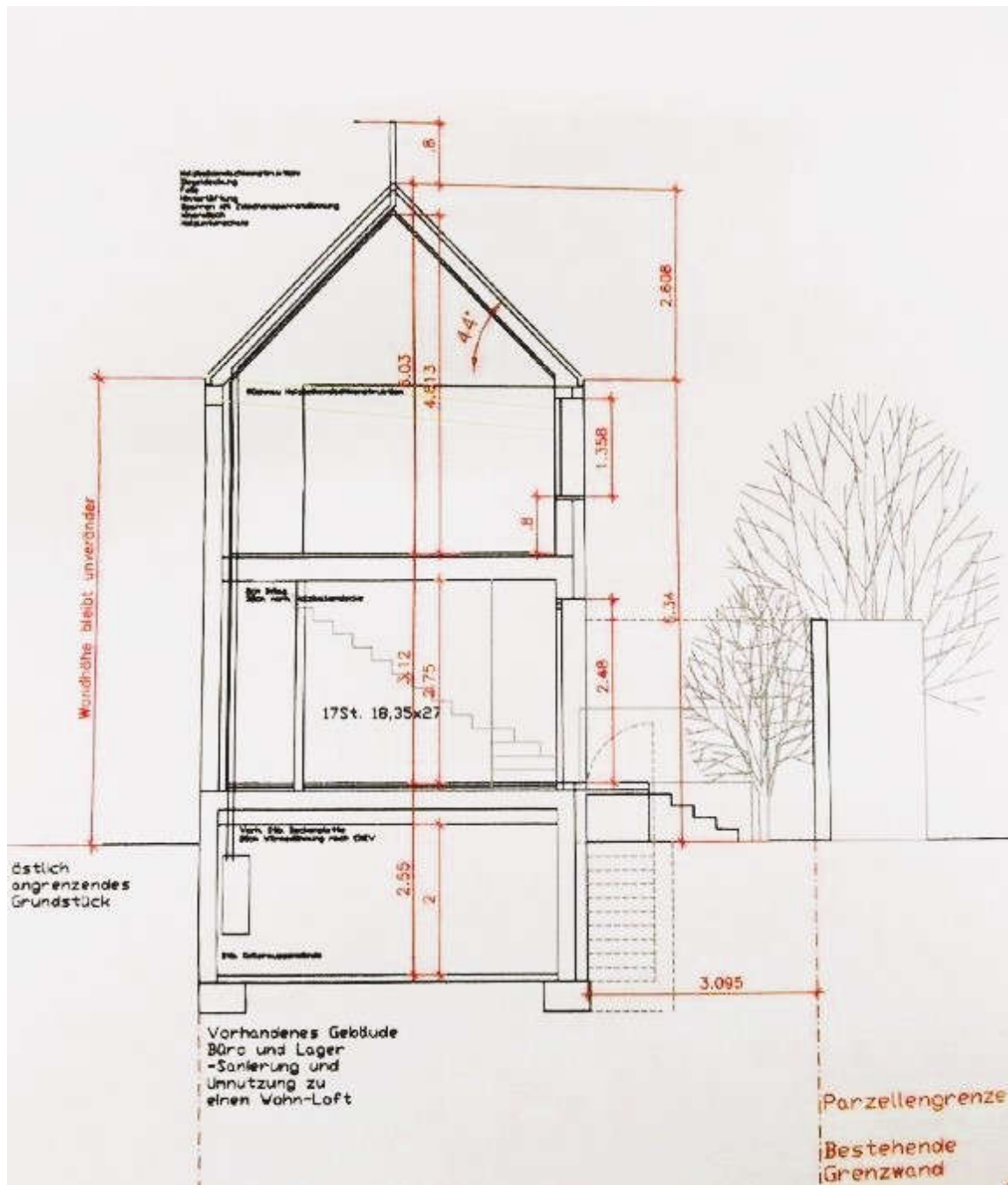
Seite 10 von 11



Grundriss Obergeschoss (Baugenehmigung 2015) - aus Bauakte

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 11 von 11



Schnitt mit Ansicht von Norden (Baugenehmigung 2015) - aus Bauakte

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 18



Bild 1: Hofansicht von Südwesten



Bild 2: Hofansicht von Nordwesten

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 18



Bild 3: Obergeschoss mit Ansicht von Nordwesten



Bild 4: Gebäuderückseite (OG) mit Ansicht von Osten (Schlossgasse)

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 18



Bild 5: Zugang zum Grundstück/Gebäude von der Merianstraße, Betretungs- und Gehrecht, Fahrrecht



Bild 6: Innenhof mit Grundstückszugang

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 18



Bild 7: Blick vom Grundstückszugang/Innenhof zur Merianstraße



Bild 8: Hof des Bewertungsgrundstücks mit Wärmepumpe

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 18



Bild 9: Hauseingang mit Ansicht von innen



Bild 10: offener EG-Bereich mit Ansicht von Süden

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 18



Bild 11: Blick vom Hauseingang in den offenen EG-Bereich



Bild 12: gerissene Dehnungsfugen im Erdgeschossbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 18



Bild 13: Putzschäden an der Wand im Erdgeschoss



Bild 14: Erdgeschoss mit Fensterfront nach Südwesten

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 18



Bild 15: Putzriss am Fensterrahmen (EG)

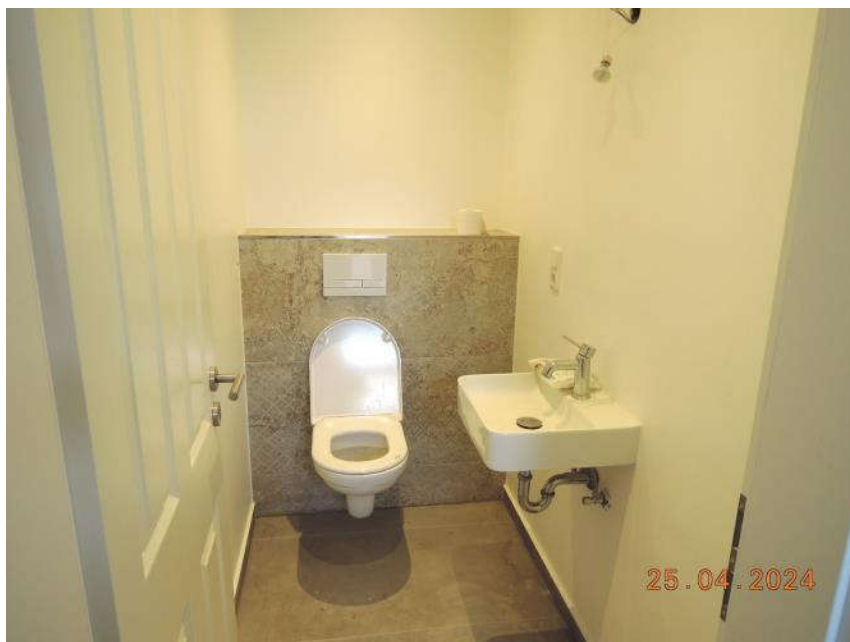


Bild 16: Gäste-WC im Erdgeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 18



Bild 17: Geschosstreppe vom Erdgeschoss in das Obergeschoss



Bild 18: Flur im Obergeschoss mit Blick nach Südosten

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 18



Bild 19: Zimmer im Obergeschoss mit Fenster zur Hofseite (Südwesten)



Bild 20: Badezimmer im Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 18



Bild 21: Putzrisse an der Wand im Obergeschoss



Bild 22: ungleiches Türspaltmaß im Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 12 von 18



Bild 23: Zugang vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss



Bild 24: Spindeltreppe vom Erdgeschoss in das Kellergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 13 von 18



Bild 25: Spindeltreppe und abgeschnittener Deckenträger im Kellergeschoss



Bild 26: Kellerraum mit Fenster zum Innenhof (Südwesten)

Anlage 5: Fotos

Seite 14 von 18



Bild 27: Feuchtigkeitsschäden mit Schimmelbildung an der Außenwand im Kellergeschoss



Bild 28: Technikraum im Kellergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 15 von 18



Bild 29: Feuchtigkeitsschäden im Technikraum



Bild 30: Kellerraum mit Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand

Anlage 5: Fotos

Seite 16 von 18



Bild 31: Bodenfliesen im Kellergeschoss mit Wasserflecken



Bild 32: Elektrik/Zählerschrank im Technikraum (KG)

Anlage 5: Fotos

Seite 17 von 18



Bild 33: Dachüberstand mit OSB-Platten



Bild 34: Fehlende Absturzsicherung im Erdgeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 18 von 18



Bild 35: Giebelbereich ohne Fassadendämmung



Bild 36: Merianstraße mit gekennzeichnetem Zugang zum Bewertungsgrundstück