

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!**

GUTACHTER BACH & BARZ

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden
Tel. 0611 / 360 580 90
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net



Karl J. Bach

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt
und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gesellschafter bis 02.01.2016
sodann als freier Mitarbeiter

Michael Barz MRICS

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt
und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 / HypZert S
/ REV

Paulina Barz

Dipl.-Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten
und Pachten (DIA) zertifiziert (LS) nach DIN EN
ISO/IEC 17024 (DIA Zert.), Immobilienfachwirtin
(IHK), HypZert F

Ehrenamtliche Mitglieder für den Gutachterausschuss
"Rheinhausen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für das mit einem

Wohnhaus

bebaute Grundstück

in 55545 Bad Kreuznach, Gerbergasse 38



Az. 24-115/MM/06.24/AG/Geb.

Az. AG: 35 K 23/24

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden
Tel. 0611 / 360 580 90
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net



Karl J. Bach

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt
und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und zertifi-
ziert nach DIN ISO/IEC 17024
Gesellschafter bis 02.01.2016
sodann als freier Mitarbeiter

Michael Barz MRICS

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt
und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und zertifi-
ziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 / HypZert S / REV

Paulina Barz

Dipl.-Sachverständige für die Bewertung von bebau-
ten und unbebauten Grundstücken, Mieten und
Pachten (DIA) zertifiziert (LS) nach DIN EN ISO/IEC
17024 (DIA Zert.), Immobilienfachwirtin (IHK), Hyp-
Zert F

Ehrenamtliche Mitglieder für den Gutachterausschuss
"Rheinhausen-Nahe" des Landes- und Ver-
messungsamtes Rheinland-Pfalz

Datum: 06.11.2024
Az.: 24-115/MM/06.24/AG/Geb.
Az.-AG: 35 K 23/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Wohnhaus** bebaute Grundstück
in **55545 Bad Kreuznach, Gerbergasse 38**



Grundbuch Bad Kreuznach
Gemarkung Bad Kreuznach

Blatt 8393
Flur 70

lfd. Nr. 1
Flurstück 68

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05.08.2024 geschätzt mit **36.000,00 €.**

Ausfertigung Nr.

1

2

3

Die Gutachten 1 – 3 bestehen jeweils aus insgesamt 43 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 52.897 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 73.665 Zeichen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohnhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.4.1	Erd- bis Dachgeschoss	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Außenanlagen	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Sachwertermittlung	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.4.5	Plausibilisierung / Berechnung - lt. „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019“	31
4.5	Verkehrswert	32
5	Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen	33
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	33
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.4	Verwendete fachspezifische Software	35
5.5	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus
Objektadresse:	Gerbergasse 38 55545 Bad Kreuznach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Kreuznach, Blatt 8393, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 70, Flurstück 68, zu bewertende Fläche 67 m²

Inkrafttreten der ImmoWertV 21

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten.

Alle Gutachten, die ab diesem Datum erstellt werden, müssen die Vorgaben dieser neuen Verordnung zwingend erfüllen. Dies gilt auch bei zurückliegenden Stichtagen.

Aus Gründen der Modellkonformität kann übergangsweise eine modifizierte Anwendung erforderlich sein. Diesem Grundsatz der Modellkonformität wird durch Anwendung derjenigen Modelle Rechnung getragen, mit denen die benötigten Marktdaten abgeleitet wurden. Dies betrifft u.a. die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer, des Regionalfaktors und der Bewirtschaftungskosten und somit die Ableitung des Sachwertfaktors und Liegenschaftszinssatzes.

Sobald die jeweiligen Gutachterausschüsse die erforderlichen Marktdaten im Modell der neuen ImmoWertV 21 abgeleitet und im jeweiligen Marktbericht veröffentlicht haben, findet die neue Verordnung uneingeschränkt Anwendung.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 19.06.2024, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.
Wertermittlungsstichtag:	05.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	05.08.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige Herr Michael Barz
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom <u>Eigentümer</u> wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Vom <u>Auftraggeber</u> wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.03.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 26.06.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Auskunft über Erschließungskosten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden. Das Objekt ist teilweise eigengenutzt.

Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin nicht geräumt. Wände und Fußböden der Geschosse und des Dachraumes konnten dementsprechend vom Sachverständigen nicht vollständig in Augenschein genommen werden.

In diesen Bereichen können Mängel & Schäden nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf mögliche weitere Mängel sind nicht bekannt.

Der Sachverständige geht in diesen verstellten Bereichen davon aus, dass keine weiteren Mängel & Schäden vorhanden sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Landkreis Bad Kreuznach,
Stadt Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl:

Bad Kreuznach (ca. 52.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Bingen / Mainz

Landeshauptstadt:
Mainz

Bundes- / Landesstraßen:
B 41, L 244

Autobahnzufahrt:
zur A 61 über die B 41 zur Anschlussstelle Bad Kreuznach

Bahnhof:
Bad Kreuznach (ca. 3 km entfernt)

Flughafen:
Hahn und Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtkern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung,
ca. 1 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger
Entfernung, Bahnhof ca. 2 km entfernt;
einfache Wohnlage

Schulen und Kindergarten in Bad Kreuznach und Hargesheim

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Immissionen

Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten sind nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Person nicht bekannt. Da außerdem auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein hinreichender Verdacht auf Altablagerungen gegeben ist, erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 8 m;

mittlere Tiefe: ca. 8 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 67,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.03.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Kreuznach, Blatt 8393, folgende Eintragung:

- Sanierungsvermerk.....

-s. Anlage-

Das Sanierungsverfahren läuft bis voraussichtlich 31.12.2026. Mögliche anfallende Kosten sind ggfls. am Verkehrswert zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nach Befragung im Orts-termin nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.06.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach der Denkmalliste im Internet nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

lt. Stadt Bad Kreuznach vom 27.06.2024

...

das Grundstück Gerbergasse 38 liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans. Es besteht lediglich ein einfacher Bebauungsplan zum Thema Vergnügungsstätten. Dieser ist beigelegt. Ansonsten ist die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB bestimmt. Fragen zu Bebaubarkeit/Einfügen richten Sie bitte an die Bauaufsicht Bad Kreuznach. Den Flächennutzungsplan können Sie unter :

Flächennutzungsplan | Stadt Bad Kreuznach (bad-kreuznach.de) herunterladen.

Ein Bodenordnungsverfahren liegt derzeit nicht vor. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet Bad Kreuznacher Neustadt. Die Sanierungssatzung können Sie hier: Neustadt | Stadt Bad Kreuznach (bad-kreuznach.de) herunterladen.

Sanierungsverfahren, lt. GB, Abt. II

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich / tel. eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem **Wohnhaus** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt ist teilweise eigen genutzt

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.

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 -schäden 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.

Das Objekt ist wirtschaftlich überaltert.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



Allgemeine Beschreibung:

Zweigeschossiges Wohnhaus ohne Keller (hier EG als Keller-/Abstellräume), mit „ausgebautem“ (nicht fertiggestellt) Dachgeschoss, Krüppelwalmdach und Gaube. Innerstädtische Lage in vollständig ausgebauter Straße. Das Gebäude steht vorderseitig (straßenbündig) und rückseitig auf den Grundstücksgrenzen. Seitlich gibt es schmale Grundstückstreifen. Insgesamt in stark renovierungsbedürftigem, teils sanierungsbedürftigem Zustand.

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Wohnhaus)
Baujahr:	ca. 1800
Modernisierung / Umbau:	Elektrik, Rohrleitungen teilw. 1997/1998
Energieeffizienz:	Kein Energieausweis vorhanden
Außenansicht:	Putzfassade mit verschiedenen, alten Anstrichen. Fassade schadhaft mit Rissen und Abplatzungen im Putz.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

EG:

Eingangsbereich, Treppe, WC, drei hintereinander (gefangene) Räume (Keller- / Abstellräume)

OG:

Treppe, Diele, Bad, Wohn-Essbereich mit offener Küche

DG:

Treppe, Diele, Bad vorbereitete Räume – Ausbau nicht fertiggestellt

Grundriss vom Dachgeschoss lag nicht vor!

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

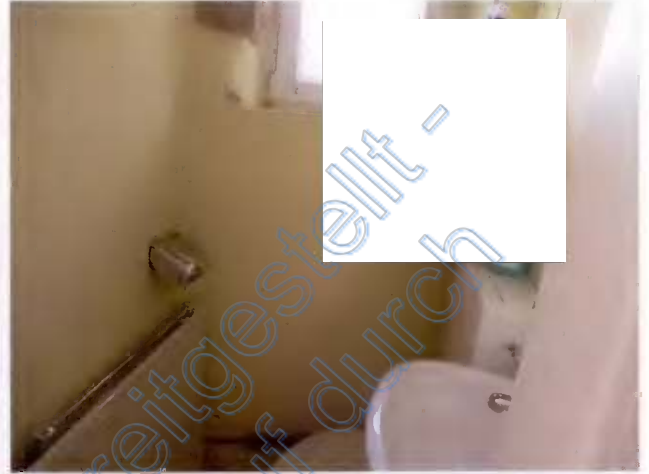
Konstruktionsart:	EG massiv – darüber vermutl. Fachwerk
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungs- u. Innenwände:	teils massiv, teils Holzkonstruktion
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	gewendelte Metalltreppe mit Metallgeländer-/Handlauf
Hauseingangsbereich:	<u>Tür 1:</u> Holztür mit Lichtausschnitt und Oberlicht <u>Tür 2:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt und Oberlicht
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach mit einer Gaube <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine <u>Dachinnenfläche:</u> teilweise verkleidet <u>Kamin:</u> ein Kaminzug über Dach (verputzt) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech und Kunststoff

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

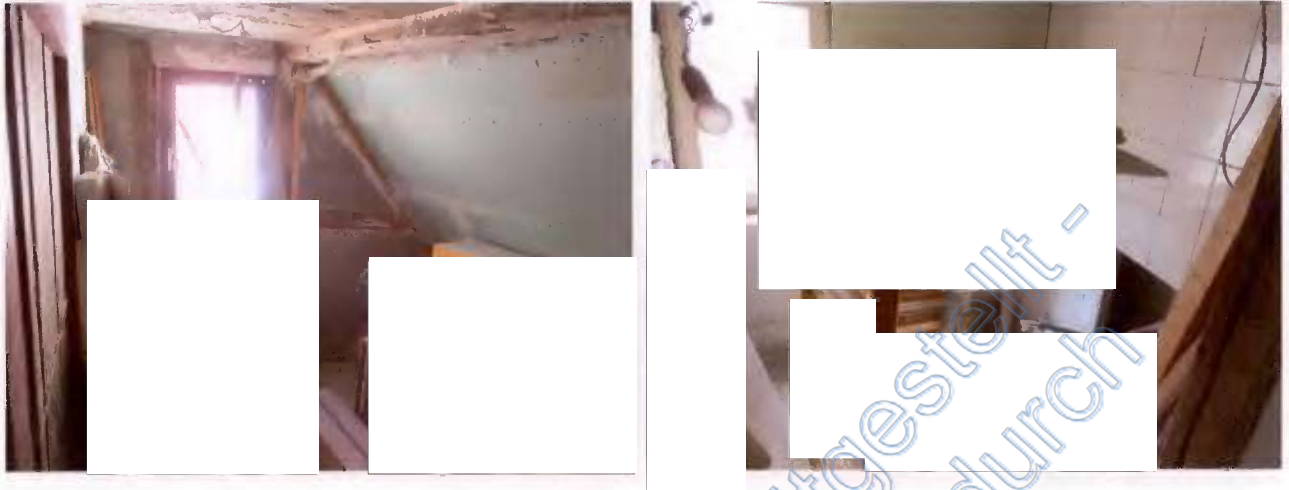
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung;
Heizung:	Gastherme 90er Jahre, Heizkörper mit Thermostaten
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

3.2.4.1 Erd- bis Dachgeschoss

Fotodokumentation:







Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat, Flur, Küche und Sanitärbereiche gefliest
Balkon:	Holzdielen
Wandbekleidungen:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Paneele <u>Bad</u> : deckenhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Paneele
Sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation;
Bad:	Tageslicht-Wannenbad, Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss
WC:	Stand-WC, Einzelwaschtisch, Fensterlüftung

Objektdetails:

Fenster:	Überwiegend ältere Holzfenster mit Isolierverglasung, zum Teil neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vereinzelt Glasbausteine
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : Einfache Holztüren mit Futter und Bekleidung, teils mit Glaseinsatz <u>Zugang zum OG</u> : Metalltür

besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Putzfassade schadhaft und rissig, Anstrich stark verwittert, Holzbauteile und Sparrenköpfe stark verwittert und schadhaft, insgesamt sehr ungepflegter Zustand, stark renovierungsbedürftig, teils sanierungsbedürftig. Begonnene Arbeiten nicht zu Ende geführt, einzelne Bauteile überaltert. Energetisch sanierungsbedürftig.
Grundrissgestaltung:	überwiegend unwirtschaftlich
wirtschaftliche Wertminderungen:	wirtschaftlich überaltert

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Holzbalkon mit einfacher Überdachung (schadhaft) Dachgaube
Besonnung und Belichtung:	Schlecht durch die enge Bebauung und die geringen Fenstergrößen
Allgemeinbeurteilung:	Das Objekt ist aktuell großteils eine Baustelle, insbesondere im Bereich DG. Die Fertigstellung der begonnenen Arbeiten ist bezüglich deren Ausfertigung unwirtschaftlich, so dass ein teilweiser Rückbau dieser nötig ist. Der bauliche Zustand ist schlecht. Das Objekt ist wirtschaftlich überaltert.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, Hof- / Wegebefestigung ist mangels Grundstück nicht vorhanden. Rechts befindet sich zwischen den Häusern ein schmaler Bereich (Reil), links ein ca. 1 m breiter Streifen zur Straße hin. Abtrennung erfolgt durch einfache Holz-Sichtschutzelemente.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** bebaute Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, Gerbergasse 38 zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Kreuznach	8393	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kreuznach	70	68	67 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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.

Da es sich um ein „wirtschaftlich überaltertes Objekt“ handelt, wird eine Erhebung des „Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2019“ für „Problemimmobilien“ zur Plausibilität in Ansatz gebracht.

Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019

Landesgrundstücksmarktbericht 2019

stücksfläche) gezahlt. Des Weiteren gilt der Grundsatz: Je größer das Grundstück, umso kleiner ist der Bodenwertfaktor (Kaufpreis/Bodenwert).

Die abgeleiteten Bodenwertfaktoren für bebaute Grundstücke mit abbruchreifen Ein- und Zweifamilienhäusern für den Bereich Westpfalz sind in der folgenden Tabelle 6.11-3 aufgeführt, welche auch im Kapitel 11, Abschnitt 11.8.4 abgedruckt ist.

Fläche (€/m²)	Faktor	Fläche (€/m²)	Faktor	Fläche (€/m²)	Faktor
100	1,04	400	0,92	700	0,80
150	1,02	450	0,90	750	0,78
200	1,00	500	0,88	800	0,76
250	0,98	550	0,86	850	0,74
300	0,96	600	0,84	900	0,72
350	0,94	650	0,82	950	0,70

Tab. 6.11-3: Vergleichswertfaktoren (Kaufpreis/Bodenwert) für Liquidationsobjekte (bebaute Einfamilienhausgrundstücke (Bodenrichtwertniveau von 15,- €/m² bis 135,- €/m² im Mittel 55,- €/m²))

Die demografische Entwicklung bewirkt seit einigen Jahren eine stetige Zunahme der hier abgehandelten Immobilien, weil die Anzahl der Verkäufe nicht ausreicht, den Überhang abzubauen. Von daher ist nicht auszuschließen, dass die Verkehrswerte solcher Immobilien einem schnellen Wandel unterliegen und weiter sinken. Dem könnte dadurch Rechnung getragen werden, dass Auswertungen in schnellerer Folge durchgeführt werden. Dies scheitert aber an der geringen Nachfrage und der damit verbundenen geringen Anzahl an Kauffällen. Von daher sind die hier veröffentlichten Grundsätze vor jeder Anwendung auf dem Grundstücksmarkt auf Plausibilität zu überprüfen.

6.11.4 Maximal- und Durchschnittswerte von „Vergleichsfaktoren“ für Problemimmobilien (Leerstandsimmobilien)¹⁵⁵

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 [35] sind Kaufpreise der wenigen Leerstandsimmobilien, die veräußert wurden, ausgewertet worden. Im Unterschied zu den im Vorabschnitt untersuchten Immobilien handelt es sich zwar um Grundstücke mit alter Bausubstanz, die Immobilien sind aber aus technischer Sicht nicht zwingend „freizulegen“. Diese Immobilien finden sich nur in ländlichen Bereichen mit geringer Nachfrage.

Diese Kaufpreise wurden wie folgt ausgewertet.

- Zum einen wurden zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren aus den Kaufpreisen die Gebäudeanteile durch Abzug des jeweiligen Bodenwerts („würde-wenn-Wert“) gebildet und auf die entsprechende Wohnfläche bezogen. Damit sollte eruiert werden, ob und in welcher Höhe (maximal, durchschnittlich) der Grundstücksmarkt dem Gebäude noch einen eigenständigen Wert beimisst.
- Zum anderen wurden die Kaufpreise auf den absoluten Bodenwert („würde-wenn-Wert“) bezogen, da offensichtlich wurde, dass zumindest zum Teil die Kaufpreisfindung für Objekte mit noch positivem Gebäudewertanteil auf ein Vielfaches des Bodenwerts abstellt.

¹⁵⁵ von Ziegler als „Schrott-Problemimmobilien“ bezeichnet (vgl. Ziegler [50], S. 222)

6 Erforderliche Daten

Grundstücksbeschreibung der Problemimmobilien:

- kleine Grundstücke, dicht bebaut, meist keine Garage oder Parkmöglichkeit auf dem Grundstück, fehlende Freiflächen
- hohe Immissionsbelastung, vor allem durch direkte Lage an der Hauptverkehrsachse der Gemeinde oder durch sonstige Störquellen aus dem Umfeld (u. a. Gewerbebetriebe)
- (sehr) schlechter Bauzustand

Ergebnisse der Auswertung

Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien¹⁵⁶

Vergleichsfaktoren des obersten Grenzbereichs (besserer Gebäudezustand)

- Gebädefaktor: maximal 300 €/m² Wohnfläche (zzgl. Bodenwertanteil)
- Grundstücksfaktor: maximal doppelter Bodenwert

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren (durchschnittlicher Gebäudezustand)

- Gebädefaktor: im Durchschnitt 100 €/m² Wohnfläche (zzgl. Bodenwertanteil)
- Grundstücksfaktor: im Durchschnitt das 1,5-fache des Bodenwerts

Hinweise

Es werden nur wenige der Problemimmobilien veräußert. Überwiegend finden solche Objekte seit Jahren keinen Käufer. Es ist aufgrund dieser äußerst geringen Nachfrage möglich, dass die Preisfindung der Problemimmobilien durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse i. S. d. § 7 ImmoWertV [7] beeinflusst wurde (z. B. Zukäufe durch Nachbarn), so dass die oben abgeleiteten Vergleichsfaktoren lediglich die obere Grenze bilden. Allerdings ist es aufgrund der geringen Nachfrage unwahrscheinlich, dass der „fiktive“ gewöhnliche Geschäftsverkehr sich stark von den – zumindest zum Teil – unter ungewöhnlichen und persönlichen Umständen zustande gekommenen Kaufpreisen unterscheidet.

6.11.5 Wertrelevante Einflüsse der Lage in einem Überschwemmungsgebiet

In einem Gastbeitrag von Dr.-Ing. Sebastian Kropp wurde im Kapitel 8 des Landesgrundstücksmarktberichts 2017 [48] dargelegt, dass die Lage einer Immobilie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet einen wertrelevanten Faktor darstellt, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB [6] zu berücksichtigen ist.

Als Überschwemmungsgebiete werden durch Rechtsverordnung generell solche Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. In ihnen gelten besondere Schutzvorschriften und die Ausweisung von Baugebieten ist nur in Ausnahmefällen und unter besonderen Auflagen, z. B. bezüglich einer hochwasserangepassten Bauweise, möglich.

Eine Immobilie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet unterliegt einer Vielzahl möglicher Einschränkungen und Mehrbelastungen (vgl. Tab. 6.11-4), was eine Wertminderung des Verkehrswerts grundsätzlich rechtfertigt.

¹⁵⁶ Die Immobilien sind aus rein technischer Sicht noch Instandsetzungsfähig.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WB (besonderes Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	100 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	67 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	180,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.08.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WB (besonderes Wohngebiet)	§34 BauGB	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	180,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	100	67	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	III	II	x 1,00	
Bauweise	geschlossen	mehrseitig angebaut	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	180,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	180,00 €/m ²	
Fläche	x 67 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 12.060,00 € rd. 12.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.08.2024 insgesamt **12.100,00 €**.

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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.

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.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 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.

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	625,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	166,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	103.750,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.08.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	189.551,25 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	189.551,25 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		9 Jahre
• prozentual		88,75 %
• Faktor	x	0,1125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	21.324,52 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	21.824,52 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		21.824,52 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	24.324,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	12.100,00 €
vorläufiger Sachwert	=	36.424,52 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	36.424,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	36.424,52 €
	rd.	36.400,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen - BGF) wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und durch den Unterzeichner ergänzt.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus (Wohnhaus)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus (Wohnhaus)

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihennmittelhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	575,00	23,0	132,25
2	640,00	77,0	492,80
3	735,00	0,0	0,00
4	885,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 625,05			
gewogener Standard = 1,8			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 625,05 €/m² BGF
 rd. 625,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon aus Holz -alt-	500,00 €
2 x Gauben -ohne Ansatz-	0,00 €
Summe	500,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	2.500,00 €
Sichtschutzelement -überaltert- -ohne Ansatz-	0,00 €
Summe	2.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Einfamilienhaus (Wohnhaus)

Das 1800 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1800 = 224$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 224 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 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

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechen-
ergebnis.

Ziel aller in der ImmoWertV 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 Sach-
wert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke
realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Marktanpassungsfaktor, der empirisch
aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen
entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Sub-
stanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke
anders als für Geschäftsgrundstücke), Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit ho-
hem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von
verkauften Grundstücken abgeleitet.

Wenngleich der Marktanpassungsfaktor in der WertV nicht explizit genannt ist, sind nach der Recht-
sprechung des BGH im Gutachten "Ausführungen zur konkreten Marktsituation erforderlich, weil
nach § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen ist" (vgl. BGH-
Urteil vom 12.01.2001 - V ZR 420/99;).

**Es wird darauf verzichtet den Sachwert durch einen erforderlichen Marktanpassungsfaktor
an die Marktverhältnisse anzupassen, da der zuständige Gutachterausschuss keine Marktan-
passungsfaktoren für „wirtschaftlich überalterte Objekte“ abgeleitet hat und keine gesicher-
ten, nachvollziehbaren Daten in ausreichender statistischer Anzahl vorliegen.**

**Stattdessen wird eine Erhebung des „Landesgrundstückmarktberichts 2019“ für „Prob-
lemimmobilien“ zur Plausibilisierung in Ansatz gebracht.**

Massen und Flächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF), sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden teilw. den
vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. durch Onlinemessung/Geodaten ergänzt, Stichproben in
der Örtlichkeit, sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten
Abweichungen.

Für die Massenermittlung im Wohnungsbau ist die DIN 277 Juni 1987 gültig, für Flächen die DIN
283 in Verbindung mit der WoFIV vom 25.11.2003 und unter Berücksichtigung des BGH-Urteils vom
23.05.2007 - Az. VIII ZR 231/06, für Gewerbeflächen die GIF in Verbindung mit DIN 277 Juni 1987.
Die Berechnungen weichen teilweise von den jeweiligen Vorschriften ab und sind deshalb nur als
Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Auf Grund der wirtschaftlichen Überalterung werden keine Bauschäden / Baumängel bzw. Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen in Ansatz gebracht. Hieraus resultiert sodann die geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

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

4.4.5 Plausibilisierung / Berechnung - lt. „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019“

6 Erforderliche Daten

Grundstücksbeschreibung der Problemimmobilien:

- kleine Grundstücke, dicht bebaut, meist keine Garage oder Parkmöglichkeit auf dem Grundstück, fehlende Freiflächen
- hohe Immissionsbelastung, vor allem durch direkte Lage an der Hauptverkehrsachse der Gemeinde oder durch sonstige Störquellen aus dem Umfeld (u. a. Gewerbebetriebe)
- (sehr) schlechter Bauzustand

Ergebnisse der Auswertung

Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien¹⁵⁶

Vergleichsfaktoren des obersten Grenzbereichs (besserer Gebäudezustand)

- Gebäudefaktor: maximal 300 €/m² Wohnfläche (zzgl. Bodenwertanteil)
- Grundstücksfaktor: maximal doppelter Bodenwert

Durchschnittliche Vergleichsfaktoren (durchschnittlicher Gebäudezustand)

- Gebäudefaktor: im Durchschnitt 100 €/m² Wohnfläche (zzgl. Bodenwertanteil)
- Grundstücksfaktor: im Durchschnitt das 1,5-fache des Bodenwerts

Hinweise

Es werden nur wenige der Problemimmobilien veräußert. Überwiegend finden solche Objekte seit Jahren keinen Käufer. Es ist aufgrund dieser äußerst geringen Nachfrage möglich, dass die Preisfindung der Problemimmobilien durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse i. S. d. § 7 ImmoWertV [7] beeinflusst wurde (z. B. Zukäufe durch Nachbarn), so dass die oben abgeleiteten Vergleichsfaktoren lediglich die obere Grenze bilden. Allerdings ist es aufgrund der geringen Nachfrage unwahrscheinlich, dass der „fiktive“ gewöhnliche Geschäftsverkehr sich stark von den – zumindest zum Teil – unter ungewöhnlichen und persönlichen Umständen zustande gekommenen Kaufpreisen unterscheidet.

Bei einem wie im Landesgrundstücksmarktbericht angegebenen und durch den Gutachterausschuss bestätigten Ansatz von max. 300,00 €/m² (**hier 300,00 €/m² Wohn- / Nutzfläche**) für die verbleibende Gebäudesubstanz **zuzgl. Bodenwert** ergibt sich folgende Berechnung:

Berechnung I - Gebäudefaktor

Wohnhaus

ca. 80,00 m² Wohn- / Nutzfläche
zuzgl. Bodenwert

$$\begin{array}{rcl} \times 300,00 \text{ € / m}^2 & = & 24.000,00 \text{ €} \\ & & 12.100,00 \text{ €} \end{array}$$

= Vergleichswert I samt Bebauung

36.100,00 €

Somit wird der vorgenannte **Sachwert** bestätigt.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **36.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** bebaute Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, Gerbergasse 38

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Kreuznach	8393	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Kreuznach	70	68

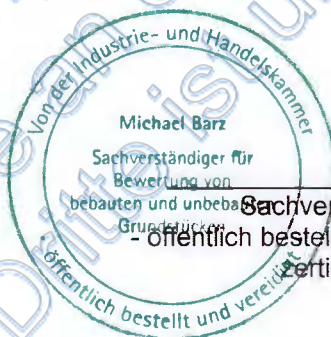
wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2024 mit

36.000,00 €

geschätzt.

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.

Bad Kreuznach, den 06.11.2024




Sachverständiger **Michael Barz MRICS**
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und
Zertifiziert nach ISO/IEC 17024 -

5 Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen

5.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

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 grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters 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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Fritz Pohnert – Kreditwirtschaftliche Wertermittlung
- [5] BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BAUKOSTEN Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [6] Kröll - Hausmann –Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] vdp-Schriftenreihe / HypZert. 2020
- [8] Bundesanzeiger-Verlage: Schwirley/Dickersbach – Die Bewertung von Wohnraummieten
- [9] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

5.5 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|--|-------------|
| • Auszug aus der Flurkarte | Seite 2 |
| • Umgebungskarte | Seite 3 |
| • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | Seite 4 |
| • Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) | Seite 5 |
| • Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II | Seite 6 |
| • Planunterlagen | Seite 7 – 8 |

Anlagen zum Gutachten

Nr. 24-115 vom 06.11.2024

Gerbergasse 38

55545 Bad Kreuznach

Unser AZ.: 24-115/MM/06.24/AG/Geb.
Az. AG: 35 K 23/24

Insgesamt 8 Seiten
(698 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 17.618 Zeichen)

Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) – aus den uns vorliegenden Unterlagen entnommen

Wohnhaus

Kellergeschoss

-nicht unterkellert-

Erdgeschoss

$$\frac{9,560 \text{ m} + 6,600 \text{ m}}{2} \times 6,850 \text{ m} = 55,348 \text{ m}^2$$

Obergeschoss (wie EG)

55,348 m²

Dachgeschoss (wie EG)

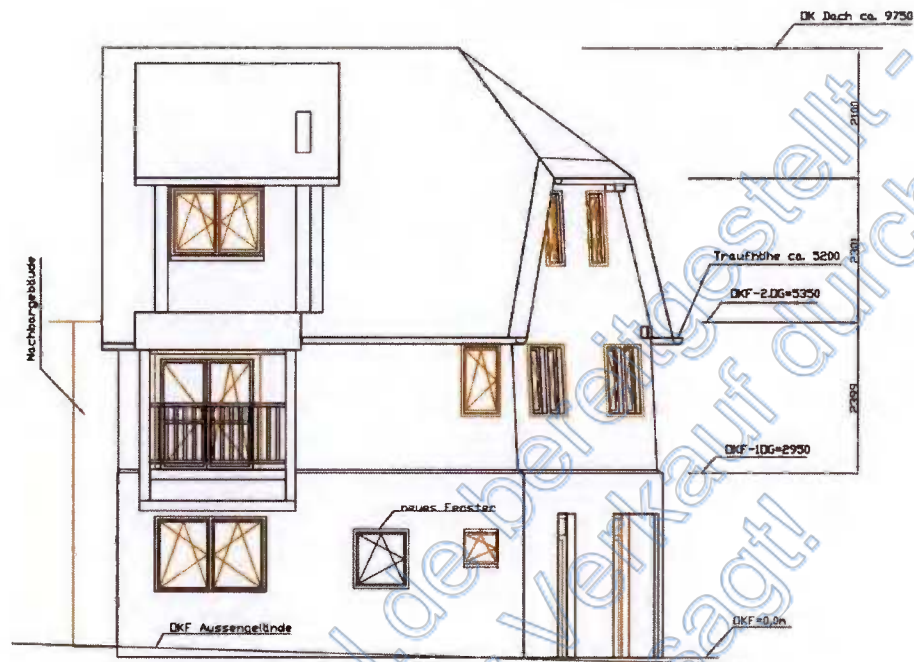
55,348 m²

166,044 m²

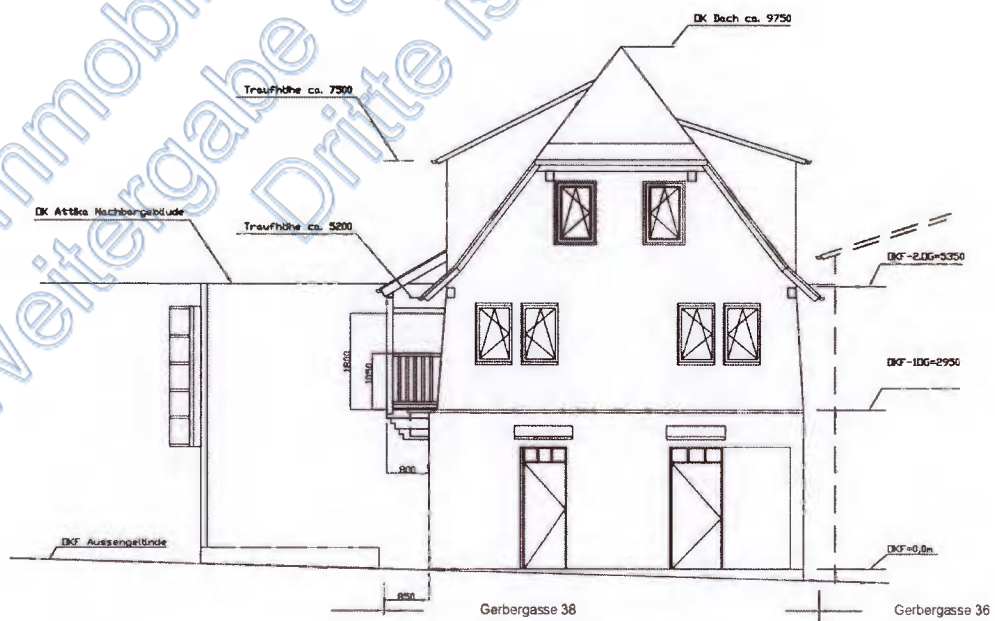
rd. **166,000 m²**

Planunterlagen

Ansicht von Nord



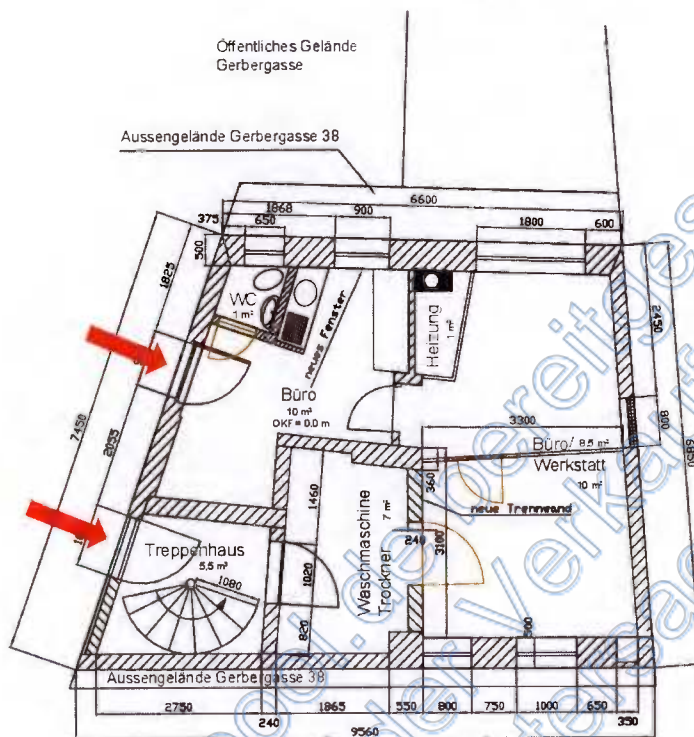
Ansicht von West



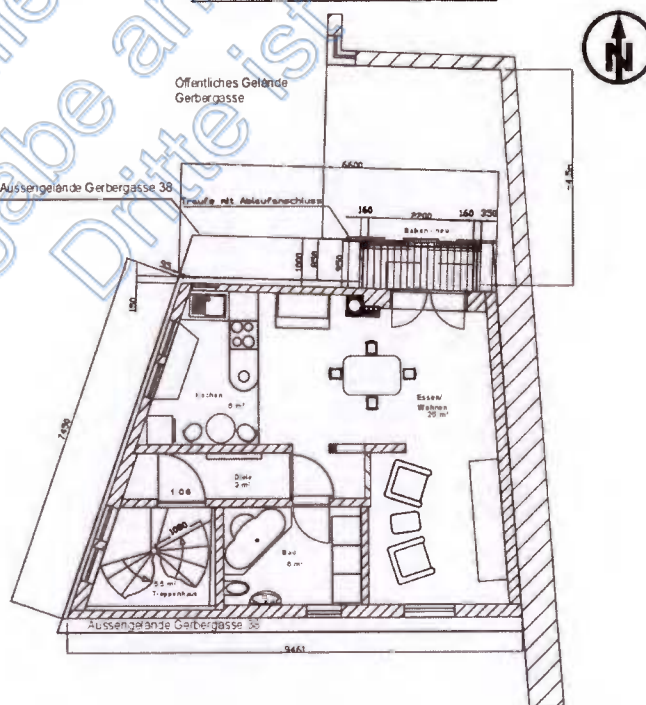
Planunterlagen

Grundrisse als Positionsplan – kein Maßstab! –

Grundriss EG 0,0m



Grundriss 1.OG OKF~2,95m



Grundriss für das Dachgeschoss lag nicht vor !