

Kein Original
Gutachten!

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

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

Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Straße 12
55543 Bad Kreuznach

Diplom Ingenieur TU
Bernd Meuthen
Dipl. Ing. - Dipl. Ds.
German Engineering

Sachverständiger für Grundstücksbewertungen
und Bauwesen
Expert judiciaire assermenté en bâtiment, construction et terrain
Listengeführt in der Ingenieurkammer des
Landes Rheinland-Pfalz Nr. 65 / 133 / 0995

55452 Guldental
Nonnenwiese 3
Tel. 0049 (0)6707 1013 - Fax 0049 (0)6707 1396
E-Mail: bernd.meuthen@t-online.de
AZ.: Oduncu01-KH-Bosenheim-2025
AZ.: 35 K 27/24
Datum: 30.04.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einer 2-3geschossigen Doppelhaushälfte bebaute Grundstück
in 55545 Bad Kreuznach, OT: Bosenheim, Im oberen Grund 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Kreuznach, OT: Bosenheim	1823	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Kreuznach, OT: Bosenheim	7	394/64
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Siehe Grundbuch	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.04.2025 ermittelt mit rd.

350.000 €.

Ausfertigung Nr.

1

2

3

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grundstücks- und Bodenbeschreibung	4
2.1	<i>Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)</i>	6
2.2	<i>Öffentlich-rechtliche Situation:</i>	7
3.1	<i>Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:</i>	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
3.1	Grundstücksdaten	14
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.3	Bodenwertermittlung.....	14
3.4	Sachwertermittlung	16
3.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
3.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
3.4.3	Sachwertberechnung	20
3.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
3.5	Verkehrswert	27
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	30
5	Anlagen	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 2-3geschossige Doppelhaushälfte

Objektadresse: 55545 Bad Kreuznach, OT: Bosenheim,
Im oberen Grund 10

Grundbuchangaben: Blatt 1823 lfd. Nr. 4

Katasterangaben: Flur 7 Flurstück 394/64

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Auftrag vom 11.03.2025

Eigentümer:

Herr

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 30.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 30.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 30.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige

Der Eigentümer wurde mehrfach rechtzeitig schriftlich benachrichtigt, ist jedoch zum Ortstermin nicht erschienen. Der Sachverständige führte die Besichtigung ohne den Eigentümer durch.

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Wertermittlungstichtag 01.01.2024, Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbeschreibung
Baupläne i.M.: 1:100

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Keine

2 Grundstücks- und Bodenbeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landeshauptstadt:	Mainz
Landkreis:	Bad Kreuznach
Stadt:	Bad Kreuznach
Stadtteil:	Bosenheim
Gemarkung:	Bosenheim
Einwohnerzahl:	ca. 44.000

Überörtliche Anbindung/nächstgelegene Stadt oder größerer Ort:

Entfernung zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 7 km zur A 61.

Entfernung zur nächsten Bundesstraße ca. 3 km.

Entfernung zur nächsten Landesstraße ca. 2 km.

Entfernung zum nächsten Bahnhof 4 km.

Zu dem Flughafen Frankfurt-Rhein-Main beträgt die Fahrzeit ca. 40 Minuten und

zu dem Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt die Fahrzeit ca. 60 Minuten.

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage, Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Ortsrandlage. Im Neubaugebiet gelegen.

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 400 m.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 6 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe.

Öffentl. Verkehrsmittel - Bushaltestelle in der Nähe (fußläufig erreichbar)

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend offene Bauweise

Art der Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend 1 - 2geschossige wohnbauliche Nutzung

Topographische Grundstückslage:

Geländeneigung bis Hanglage, von der Straße abfallend

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage

Örtliches Angebot an Schulen und Kindertagesstätten:

Im Stadtgebiet komplettes Schulsystem, Kindertagesstätten, Gesamtschule, Berufsschule, Fachhochschule.

Örtliches Angebot an Freizeiteinrichtungen:

Radfahrrweg, Sportfeld für Fußball und für Tennis, Freibad, Hallenbad, Thermalbad, Golfplatz in der Nähe.

Infrastruktur und Umwelt:

Mittlere Infrastrukturqualität, mittleres Kulturangebot, Soziale Einrichtungen, hoher Freizeit- und Erholungswert Soziale Einrichtungen wie Arzt oder Ärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Stadtgemeinde vorhanden. Weitere soziale Einrichtungen wie Fachärzte sowie Geschäfte des gehobenen Bedarfs sind in der nahe gelegenen Stadt Mainz vorhanden.

Emissionen / Immissionen / Beeinträchtigungen:

Beeinträchtigungen durch Emissionen / Immissionen waren am Tag der Berücksichtigung nicht gegeben bzw. augenscheinlich nicht erkennbar.

Tatsächliche Nutzung:

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks (oder der Grundstücke) zum Bewertungszeitpunkt entspricht den Angaben im Liegenschaftskataster.
- Wohnbaufläche -

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1)

Form und Ausmaße des zu bewertenden Grundstücks (oder der Grundstücke) können dem in der Anlage befindlichen Auszug aus der amtlichen Katasterkarte entnommen werden.

Bemerkungen:

Rechteckige Grundstücksform,

*Erschließung:**Straßenart:*

Ausgebaute Wohnstraße und nordöstlich Grünanlage

Straßenausbau:

Voll ausgebaute Straße, Gehwege vorhanden. Parkstreifen und Parkbuchten nicht vorhanden

Erschließungskosten sind nicht mehr zu entrichten. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) können noch erhoben werden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück:

Elektr. Strom / Wasser / Gas aus öffentlicher Versorgung und Kanalanschluß. Ver- und Entsorgungsanlagen gelten nur vom Hausanschluß im Gebäude bis an die Grundstücksgrenze, die Anschlüsse von der Grundstücksgrenze bis an das öffentliche Netz wurden nicht geprüft.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Einseitige Grenzbebauung, Doppelhaushälfte
- nicht eingefriedet -

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Boden,
Bodengutachten liegt nicht vor.

Altlasten:

Ein Altlastengutachten hat nicht vorgelegen. Bei der Objektbesichtigung waren keine Verdachtsmomente erkennbar. Es wird darauf verwiesen, daß eine Bodenuntersuchung auf Tragfähigkeit oder Kontamination nicht vorgenommen wurde. Bei der Wertermittlung sind ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt worden.

Anmerkung:

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

AUFWUCHS:

Der auf dem zu bewertenden Grundstück vorh. Aufwuchs wurde in die Bewertung einbezogen.

2.1 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)*Grundbuchlich gesicherte Belastungen:*

Das Grundbuch wurde auftragsgemäß eingesehen.

In Abteilung II des Grundbuches von (siehe oben) Blatt (siehe oben) bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Eintragungen in Abt. III beeinflussen zwar den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert. Es wird davon ausgegangen, daß ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs-, Miet- und Pachtbindungen sowie Dachnutzungsrechte (ROOFTOP RIGHTS), Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten), immaterielle Rechte sind nicht bekannt.

Es sind auch keine nicht offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt.

Nachforschungen und Untersuchungen auf Schadstoff - Freiheit wurde vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.2 Öffentlich-rechtliche Situation:*Eintragungen im Baulastenverzeichnis:*

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen.

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen die zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

Denkmalschutz - Denkmalzone:

Denkmalschutz - Denkmalzone besteht nicht.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Im Liegenschaftskataster ist kein Hinweis eingetragen, daß das Bewertungsobjekt von einem Naturschutzgebiet oder einer einstweiligen Sicherstellung eines Naturschutzgebietes betroffen ist.

Bodenverhältnisse:

Es wurden keine Beprobungen durchgeführt. Es liegen keine Verdachtsmomente vor, die auf eine Altlast hinweisen könnten. Aus der Vornutzung ist nicht bekannt, daß das Grundstück mit Schadstoffen belastet war. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

*Bauplanungsrecht:**Darstellung im Flächennutzungsplan:*

Siehe Bebauungsplan.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage von Plänen und einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Dieses Gutachten befaßt sich nicht mit Pflichten der Betreiber und Benutzer, wie z.B. Kennzeichnung der Notausgänge und Ausgänge, Sicherheitsbeleuchtungen, Brandschutzordnung usw.

Entwicklungszustand inklusiv Beitrags- und Abgabensituation:

baureifes Land (vgl. Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

Beiträge und Abgaben fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrag- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

Grenznachweis:

Die Grenzen des Grundstücks gegen angrenzende Flurstücke wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Grenzüberbauung:

Eine Grenzüberbauung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte (s. Gebäudebeschreibung) bebaut.

Die Innenräume des Gebäudes konnten nicht besichtigt werden

Auf dem Grundstück befindet sich 1 Stellplatz.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(die Angaben wurden tlw. den Bauunterlagen entnommen)

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die erdberührenden Teile der Gebäudehülle wurden nicht auf Dichtigkeit gegen Radon geprüft. 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.

3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:

2-3geschossige Doppelhaushälfte (siehe Anlage 1),
mit ausgebautem Keller zu Wohnraum und
mit ausgebautem Dachgeschoß zu Wohnraum,

Die Innenräume des Gebäudes konnten nicht besichtigt werden

BAUJAHR:

Um 2004-2005. Wird von der Restnutzungsdauer geprägt.

MODERNISIERUNG:

Energieausweis – Energiepaß liegt nicht vor.

AUßENANSICHT:

Putzfassade ohne Wärmedämmverbundsystem,

Giebel:

Putzfassade,

AUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG:*Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich trotz mehrfach angesetzter
(schriftlicher und persönlicher) Termine die Innenräume zu betreten

Fundamente:

Streifenfundamente

Konstruktionsart:

Massivbau gemäß den Plänen
im Kellergeschoß

Massivbau gemäß den Plänen
im Erdgeschoß

Massivbau gemäß den Plänen
im Obergeschoß

Massivbau gemäß den Plänen

Innenwände:

verschiedene Ausführungen,
Mischmauerwerk, gemäß den Plänen

GESCHOßDECKEN:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu
betreten.

TREPPEN:*Treppen:*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu
betreten.

Kelleraußentreppe:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu
betreten.

Treppe zum Obergeschoß:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu
betreten.

Treppe zum Dachgeschoß:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu
betreten.

NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFTeilUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Siehe beigelegte Pläne Anlage

Kellergeschoß bzw. Untergeschoß:

siehe Anlage

4 Räume im Untergeschoß tlw. wohnraummäßig ausgebaut.

1 Flur mit Treppe, 1 Dusche mit WC,

1 Hausanschlußraum,

Erdgeschoß:
siehe Anlage

1 Wohnzimmer,
 1 Eßzimmer mit Treppenhaus,
 1 Küche,
 1 Garderobe,
 1 Gäste-WC
 1 Balkon,

Dachgeschoß:
siehe Anlage

1 Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer,
 1 Flur – Diele mit Treppe,
 1 Balkon,

BODENBELÄGE, WAND- UND DECKENBEKLEIDUNGEN:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Bodenbeläge und Wandbekleidungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Deckenbekleidungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Bad / Dusche / WC:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Bodenbeläge:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Wandbekleidungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Deckenbekleidungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Balkon/Loggia/Terrasse:

Bodenbeläge:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

FENSTER, TÜREN und TORE:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Hinweis:

Es wurde nicht geprüft ob bei elektrischen Rolläden eine Notfallöffnung besteht und ob das Fluchtfenster groß genug ist.

Fenster:

Kunststoff mit Isolierverglasung

Türen:

Eingangstür:

Kunststoff mit Glasausschnitt

Zimmertüren:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

**ELEKTRO - und SANITÄREINSTALLATION – KÜCHENAUSSTATTUNG - HEIZUNG –
HEIZÖLLAGERUNG - GASVERSORGUNG - WARMWASSERVERSORGUNG**

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

SANITÄRE INSTALLATION:

Bad / Dusche / WC:

im Untergeschoß siehe Pläne

im Erdgeschoß siehe Pläne

im Dachgeschoß siehe Pläne

KÜCHENAUSSTATTUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

HEIZUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

GASVERSORGUNG:

Anschluß an Ortsnetz

WARMWASSERVERSORGUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

LÜFTUNG:

Keine besondere Lüftungsanlage (herkömmliche Fensterlüftung)

DACH:

Dachkonstruktion:

Pfettendach, siehe Pläne

Holz mit Aufbauten,

Dachform:

Verschiedene Dachformen wie

Satteldach mit Zwerchgiebel

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton),

BESONDERE BAUTEILE und EINRICHTUNGEN, ZUSTAND DES GEBÄUDES:

Besondere Bauteile - Besondere Einrichtungen - Besondere Betriebseinrichtungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Besondere Betriebseinrichtungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Abwasserhebeanlage, gemäß KG-Plan

Grundrißgestaltung:

Siehe Anlage 1 ff.

Für das Baujahr typische Formgebung und Gestaltung.

Durch Grenzbebauung geprägt.

Belichtung u. Besonnung:

gut

BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN und WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

BAUMÄNGEL:

- nicht bekannt -

BAUSCHÄDEN

- nicht bekannt -

WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

* Energetische Ertüchtigung erforderlich

* Bauliche Vernachlässigung (Instandhaltungsstau an den Holzbauteilen)

Fehlende Garage.

Anmerkung:

Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, bzw. umweltbeeinträchtigende Stoffe wurden nicht durchgeführt.

ALLGEMEINBEURTEILUNG:

Der bauliche Zustand ist normal.

Es besteht ein Unterhaltungsstau.

NEBENGEBÄUDE u.ä.:

- nicht vorhanden -

AUßENANLAGEN:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen gelten vom Hausanschluß bis an die Grundstücksgrenze. Die Anschlüsse von der Grundstücksgrenze bis an das öffentliche Netz wurden nicht geprüft.

Stellplatz, Wegebefestigung,
befestigte Terrasse,

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer 2-3geschossigen Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, OT: Bosenheim, Im oberen Grund 10 zum Wertermittlungstichtag 30.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Kreuznach, OT: 1823		4	
Bosenheim			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kreuznach, OT: 7		394/64	329 m ²
Bosenheim			

3.2 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.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 30.04.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	= 329 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 230,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.04.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	230,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	329	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,04	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	239,20 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 239,20 €/m ²	
Fläche	× 329 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 78.696,80 € <u>rd. 78.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.04.2025 insgesamt 78.700,00 €.

3.4 Sachwertermittlung

3.4.1 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

3.4.2 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. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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.

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 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 Unterhaltungssaus 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. Ausbauschlag) 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.

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

3.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	815,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	294,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	239.610,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.04.2025 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	429.141,51 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	429.141,51 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		48 Jahre
• prozentual		31,43 %
• Faktor	x	0,6857
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	294.262,33 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	18.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	312.262,33 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 312.262,33 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 18.735,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 330.998,07 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 78.700,00 €

vorläufiger Sachwert = 409.698,07 €

Sachwertfaktor x 0,85

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 348.243,36 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 0,00 €

Sachwert = 348.243,36 €

rd. 348.000,00 €

3.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

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 mit Einliegerwohnung

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 und Treppen	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 %	0,0 %	9,0 %	91,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Foliendichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

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

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	615,00	0,0	0,00
2	685,00	9,0	61,65
3	785,00	91,0	714,35
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 776,00 gewogener Standard = 2,9			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 776,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 814,80 €/m² BGF
rd. 815,00 €/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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	10.000,00 €
Dachaufbauten	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	18.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (312.262,33 €)	18.735,74 €
Summe	18.735,74 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Das fiktives Baujahr 2003 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2003 = 22$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 22 \text{ Jahre} =$) 48 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
Anstrich erneuerungsbedürftig, Holzteile am Dachdach -5.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	
Weitere Besonderheiten	5.000,00 €
- Wohnraum ähnlicher Ausbau des Untergeschoßes 20.000,00 € - Die Innenräume können nicht besichtigt werden! -15.000,00 €	
Summe	0,00 €

3.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **348.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer 2-3geschossigen Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, OT: Bosenheim, Im oberen Grund 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Kreuznach, OT: 1823		4
Bosenheim		
	Flur	Flurstück
Gemarkung		
Bad Kreuznach, OT: 7		394/64
Bosenheim		

wird zum Wertermittlungstichtag 30.04.2025 mit rd.

350.000 €

in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro

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.

Guldental, den 05. Mai 2025

Ich übertrag die Nutzungsrechte auf die Beteiligten.



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.03.2024) erstellt.

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

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

H 5522274

Datum: 4.5.2025

Maßstab: 1 : 1000

Notiz



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz²

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 12.11.2024

Flurstück: 394/64
Flur: 7
Gemarkung: Bosenheim (1943)

Gemeinde: Bad Kreuznach
Landkreis: Bad Kreuznach

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 12.11.2024

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück 394/64, Flur 7, Gemarkung Bosenheim (1943)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde: Bad Kreuznach
Landkreis: Bad Kreuznach

Lage: Im Oberen Grund 10

Fläche: 329 m²

Tatsächliche Nutzung: 329 m² Wohnbaufläche

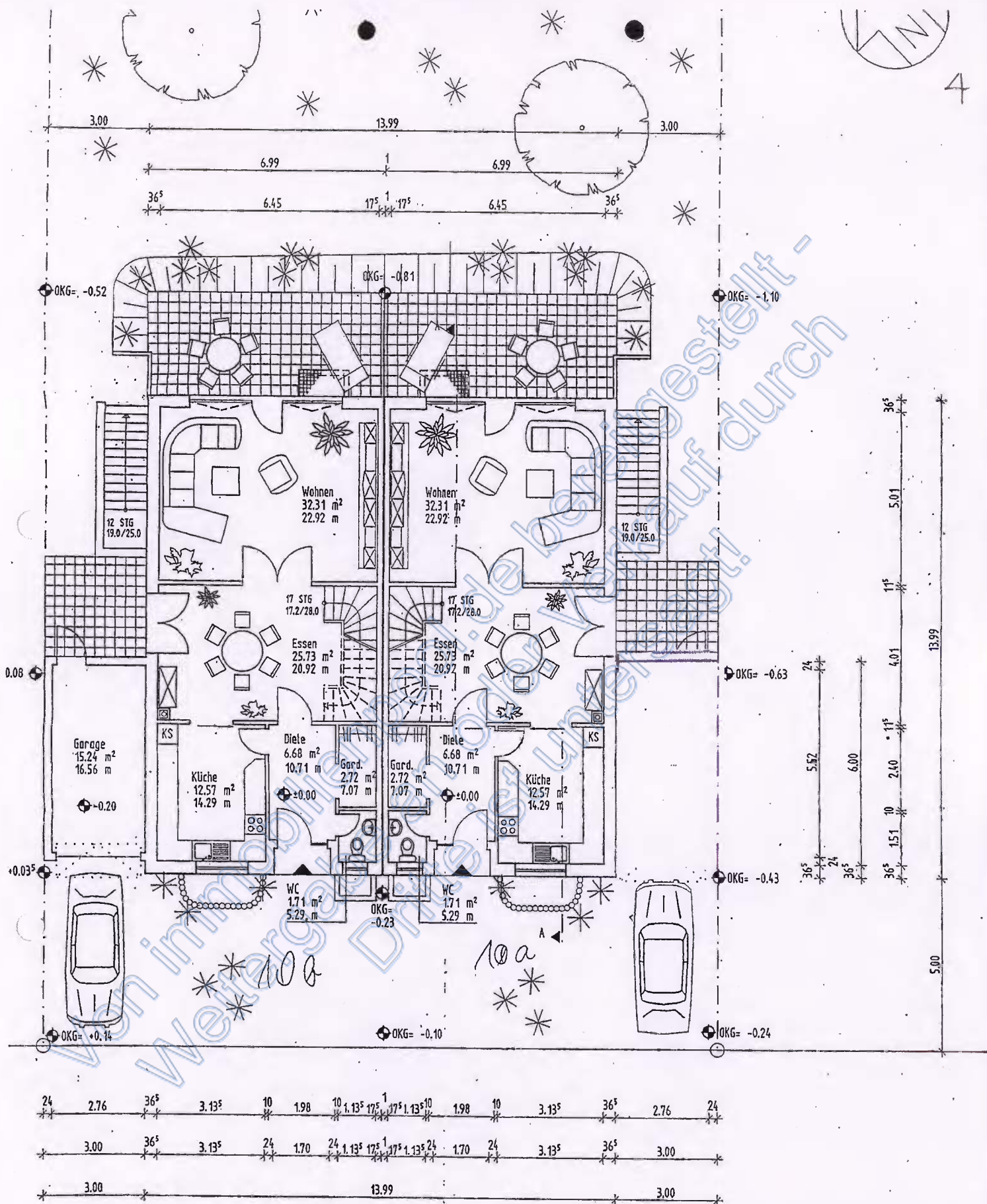
Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet, Zone III
Nummer Des Schutzgebietes: 401000338
Ausführende Stelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Angaben zu Buchung und Eigentum

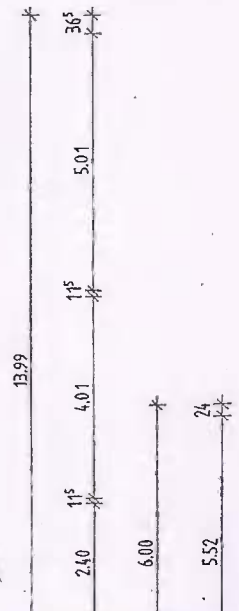
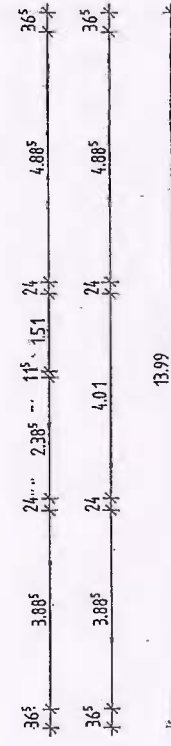
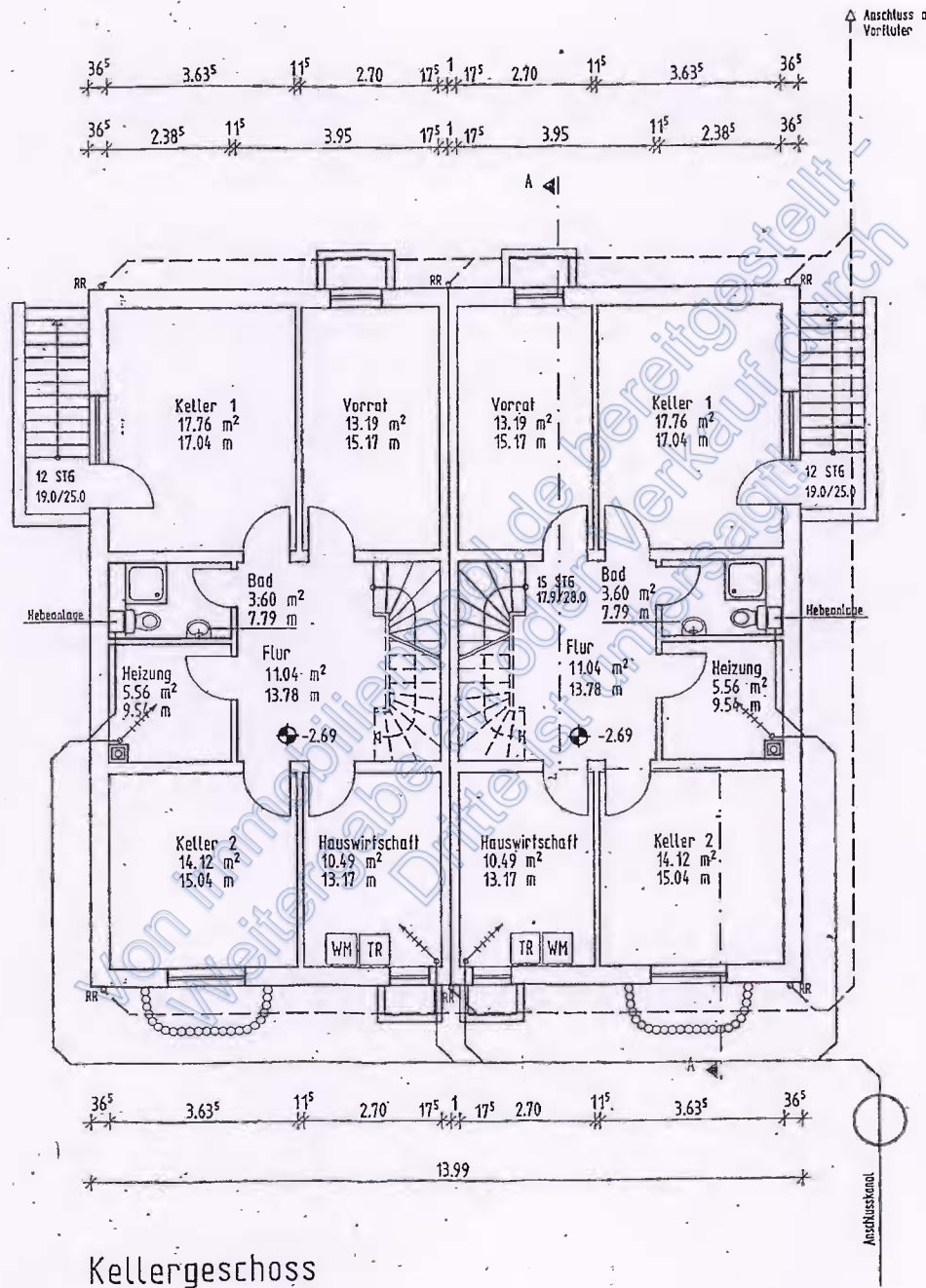
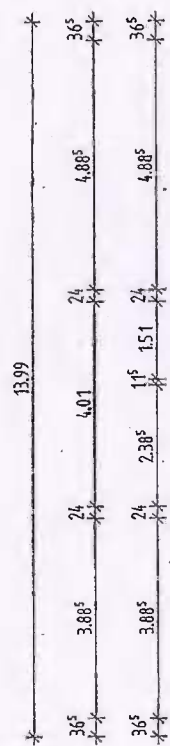
Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Bad Kreuznach
Grundbuchbezirk Bosenheim
Grundbuchblatt 1823
Laufende Nummer 4

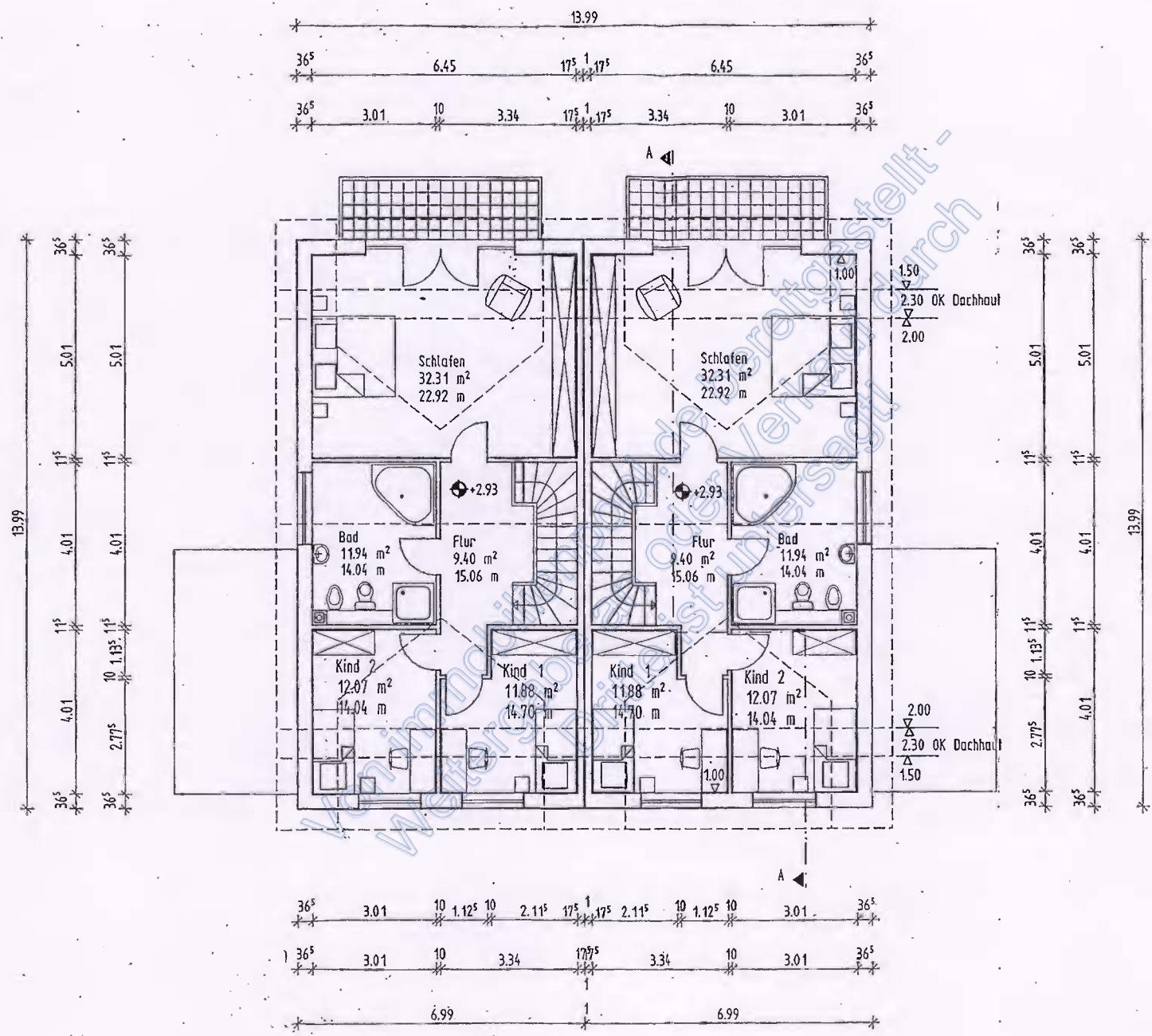
Eigentümer: 2
Im Oberen Grund 10
55545 Bad Kreuznach



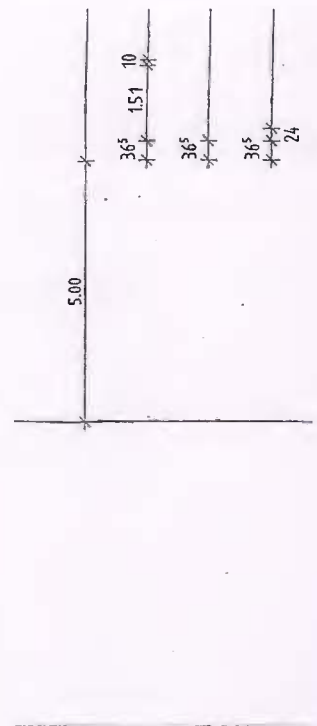
Erdgeschoss

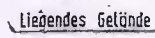


Kellergeschoss



Dachgeschoss





Schnitt A-A

GA.: 35 K 27/24

KH-Bosenheim-2025

Berechnung der Wohnflächen

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von

X Bauzeichnungen

	Wohnfläche											A	B	C	A+B+C	
1	Erdgeschoß	1			1	0,00	1		1,00	1,00	A	0,00	0	0		
2	Wohnzimmer	1			1	32,31	1		0,97	0,97	A	31,34	0	0		
3	Essen	1			1	25,73	1		0,97	0,97	A	24,96	0	0		
4	Küche	1			1	12,57	1		0,97	0,97	A	12,19	0	0		
5	Diele	1			1	0,00	1		0,97	0,97	A	0,00	0	0		
6	WC	1	1,51	1,14	1	2,65	1		0,97	0,97	A	2,57	0	0		
7	Garderobe	1			1	2,72	1		0,97	0,97	A	2,64	0	0	73,70	
8		1			1	0,00	1		0,97	0,97	A	0,00	0	0		
9	Dachgeschoß	1										0,00	0	0		
10	Schlafen	1			1	32,31	1		0,97	0,97	A	31,34	0	0		
11	Kind 1	1			1	11,88	1		0,97	0,97	A	11,52	0	0		
12	Kind 2	1			1	12,07	1		0,97	0,97	A	11,71	0	0		
13	Flur	1			1	9,40	1		0,97	0,97	A	9,12	0	0		
14	Bad	1			1	11,94	1		0,97	0,97	A	11,58	0	0		
15	Balkon	1	4,50	1,50	1	6,00	1		1,00	0,50	A	3,00	0	0	78,27	
16		1			1	0,00	1					0,00	0	0		
17	Untergeschoß	1			1	0,00	1					0,00	0	0		
18	Vorrat/Küche	1	13,19		1	13,19	1		1	0,97	A	12,79	0	0		
19	Wohnen/Keller1	1	17,76		1	17,76	1		1	0,97	A	17,23	0	0		
20	Bad-WC	1	3,60		1	3,60	1		1	0,97	A	3,49	0	0		
21	Schlafen/Keller2	1	14,12		1	14,12	1		1	0,97	A	13,70	0	0		
22	Hauswirtschaft/Abst.	1	10,49		1	10,49	1		1	0,97	A	10,18	0	0		
23	Flur	1	11,04		1	11,04	1		1	0,97	A	10,71	0	0	68,09	
24		1			1	0,00	1		1		A	0,00	0	0		
25		1			1	0,00	1		1		A	0,00	0	0		
26		1			1	0,00	1		1		A	0,00	0	0		
Summen A,B,C												220,06	0,00	0,00	220,06	qm
Summe neue Nutzfläche														rd.	220	qm

G-Guldental 30.04.2025

Diplom Ingenieur TU Bernd Meuthen

Von immobilien
Weitergabe an
Dritte ist

-KH-Bosenheim-2025
Berechnung der Grundflächen

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von

X Bauzeichnungen

☒ Aufmaß

X Rohbau



lfd. Nr.	Geschöß/ Grundrißebene	(+/-) Nr.	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)			Breite (m)			Summe Breite	Bereich h	Fläche (m²)			Raum- faktor / Sonderform						Bruttogrundfläche-BGF qm			Erläuterung																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
				L1	L2	Faktor	B1	B2	Faktor			Bereich A	Bereich B	Bereich C		KG	EG	1.0	Q	DG	?	Bereich A	Bereich B		Bereich C																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

Oduncu01-KH-Bosenheim-2025

Berechnung der Wohnflächen

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von

X Bauzeichnungen

Wohnfläche												A	B	C	A+B+C	
1	Erdgeschoß	1			1	0,00	1		1,00	1,00	A	0,00	0	0		
2	Wohnzimmer	1			1	32,31	1		0,97	0,97	A	31,34	0	0		
3	Essen	1			1	25,73	1		0,97	0,97	A	24,96	0	0		
4	Küche	1			1	12,57	1		0,97	0,97	A	12,19	0	0		
5	Diele	1			1	0,00	1		0,97	0,97	A	0,00	0	0		
6	WC	1	1,51	1,14	1	2,65	1		0,97	0,97	A	2,57	0	0		
7	Garderobe	1			1	2,72	1		0,97	0,97	A	2,64	0	0	73,70	
8	Dachgeschoß	1										0,00	0	0		
9	Schlafen	1			1	32,31	1		0,97	0,97	A	31,34	0	0		
10	Kind 1	1			1	11,88	1		0,97	0,97	A	11,52	0	0		
11	Kind 2	1			1	12,07	1		0,97	0,97	A	11,71	0	0		
12	Flur	1			1	9,40	1		0,97	0,97	A	9,12	0	0		
13	Bad	1			1	11,94	1		0,97	0,97	A	11,58	0	0		
14	Balkon	1	4,50	1,50	1	6,00	1		1,00	0,50	A	3,00	0	0	78,27	
15	Untergeschoß	1			1	0,00	1					0,00	0	0		
16	Vorrat/Küche	1	13,19		1	13,19	1		1	0,97	A	12,79	0	0		
17	Wohnen/Keller1	1	17,76		1	17,76	1		1	0,97	A	17,23	0	0		
18	Bad-WC	1	3,60		1	3,60	1		1	0,97	A	3,49	0	0		
19	Schlafen/Keller2	1	14,12		1	14,12	1		1	0,97	A	13,70	0	0		
20	Hauswirtschaft/Abst.	1	10,49		1	10,49	1		1	0,97	A	10,18	0	0		
21	Flur	1	11,04		1	11,04	1		1	0,97	A	10,71	0	0	68,09	
Summen A,B,C												220,06	0,00	0,00	220,06	qm
												Summe neue Nutzfläche		rd.	220	qm

G-Guldental 30.04.2025

Diplom Ingenieur TU Bernd Meuthen



Westansicht



Süd-West-Ansicht



Nord-Ostansicht



Südansicht



Stellplatz



Eingang