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 und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

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

Datum: 08.10.2025
Mein Az.: 2025-5017

Az. des Gerichts: 35 K 37/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück

55494 Mörschbach
Am Bacherweg 5

Lage	Am Bacherweg 5 laut Liegenschaftskataster Am Bacher Weg 5 laut Grundbuch
Grundbuch	Mörschbach
Blatt	689
Gemarkung	Mörschbach
Flur	8
Flurstück	20/20
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	17.06.2025
Verkehrswert	**121.000 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 32 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Angaben**	**3**
2.	**Am Bacher Weg 5**	**5**
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage	5
2.3.	Topographie	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Amtliches	6
2.6.	Grundbuch Mörschbach	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.	**Gebäudebeschreibung**	**8**
3.1.	Gebäudebezeichnung: Am Bacherweg 5	8
3.1.1.	Allgemeines	8
3.1.2.	Ausstattung	9
3.1.3.	Keller	9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	9
3.1.5.	Außenverkleidung	9
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität	10
3.1.8.	Wohnhaus	11
3.1.8.1.	Einfamilienhaus	11
3.1.9.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	12
4.	**Verkehrswertermittlung**	**13**
4.1.	Allgemeines	14
4.2.	Methodik	16
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	16
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	17
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	21
4.3.	Wertermittlung - Am Bacherweg 5	22
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	22
4.3.2.	Bodenwertermittlung	23
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	23
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	23
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	24
4.3.3.	Sachwertermittlung	25
4.3.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Am Bacherweg 5	25
4.3.3.2.	Außenanlagen	28
4.3.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	28
4.3.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	29
5.	**Zubehör**	**30**
6.	**Wertbeeinflussende Belastungen**	**30**
7.	**Verkehrswert**	**31**
8.	**Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung**	**32**
9.	**Verzeichnis der Anlagen**	**33**
9.1.	Fotos	34
9.2.	Übersichtskarte	49
9.3.	Katasterkarte	50
9.4.	Geschosspläne	51

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Straße 17 55543 Bad Kreuznach
Auftrag vom	19.03.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Einfamilienhaus
Mieter/in	Das Objekt steht leer.
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bus
Tag der Ortsbesichtigung	17.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Beauftragter der Eigentümer
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt werden.
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht, Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte, Fotos Grundbuchauszug

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

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

2. Am Bacher Weg 5

2.1. Makrolage

Kreis	Rhein-Hunsrück
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	ca. 4 km Entfernung von Rheinböllen

2.2. Mikrolage

Ort	Mörschbach
Einwohnerzahl	ca. 300
Grundstücksgröße	610 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	überwiegend Wohnbebauung im direkten Umfeld Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	Während der Besichtigung wurden keine festgestellt.
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ca. 4 Km Entfernung in Rheinböllen. Bus: regionaler Busverkehr in benachbarte Kleinstädte
Lagebeschreibung	Grundstück mit Nord-Orientierung im Norden angrenzend ein als Lagerplatz benannter Platz

2.3. Topographie

Topographische Lage	von Nordwest nach Südost leicht ansteigend
Straßenfront	ca. 34 m
Mittlere Tiefe	ca. 20 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	überwiegend Holzflechtmatten teilweise Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei Wiederkehrende Straßenbeiträge werden für zukünftige Ausbaumaßnahmen erhoben.
Straßenart	Anliegerstraße, Sackgasse
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen, kein Durchgangsverkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert einseitig Gehweg
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Festsetzungen im Bebauungsplan	WA = allgemeines Wohngebiet
Vollgeschosse	II
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

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

2.6. Grundbuch Mörschbach

Grundbuch von Mörschbach

Blatt 689

Gemarkung Mörschbach

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen

Eintragungen in Abteilung II lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für (...) und (...); eingetragen am 08.05.1979 und 20.05.1981

lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 22.05.2024

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
8	20/20	Gebäude- und Freifläche	610

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für (...) und (...); eingetragen am 08.05.1979 und 20.05.1981

lfd.-Nr. 2: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 22.05.2024

Anmerkung Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

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

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, 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 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Am Bacherweg 5

3.1.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	1978
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem überwiegend befriedigenden Zustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

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

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Freileitungsmast auf dem Dach
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Raumspartreppe mit offenen Holztrittstufen
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Gastherme im WC Gastank im Garten
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung
Besondere Einrichtungen	SAT-Antenne auf dem Dach

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Raumspartreppe mit offenen Holztrittstufen
Dachgeschosstreppengeländer	Schiffstau
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Deckenluke mit Klapptreppe aus Holz
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachdämmung	nicht zeitgemäß

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz mit Anstrich ohne Wärmedämmung
Sockel	Putz mit Anstrich ohne Wärmedämmung

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

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	massive Garage mit Pultdach Dacheindeckung Dachpappe Zugang: ein Schwingtor aus Holz Bodenbelag: älterer Beton Innenwände verputzt ein Fenster zum Garten
Garage	Zwei nebeneinander gestellte Blech-Fertiggaragen, bzw. Fertigteilgaragen Garagenzufahrt geschottert ein Fußweg mit Betonsteinen belegt
Außenanlagen	Gartenbereich Rasen mit 2 Bäumen, einer davon mit ca. 1 m Durchmesser des Stamms Gartenhütte aus groben Holzbrettern mit Pultdach aus Kunststoffprofilen In der Verlängerung des Hausdaches seitlich der Zugangsgereich zum Gebäude, Bodenbelag gefliest Ein seitlicher weiter geführter Anbau, Holzkonstruktion mit OSB-Platten ausgekleidet, Pultdach mit transparenten Wellkunststoffplatten

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor

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

3.1.8. Wohnhaus

3.1.8.1. Einfamilienhaus

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 104 m²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Holz
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Marmor
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Holz mit Glaseinsatz
Innentüren	Holzfurnier mit Holzzargen teilweise ausgehängt und im Wohnbereich gelagert
Terrassentüren	Holz mit Isolierverglasung
Boden	Fliesen, im Wohn- Essbereich Textil
Wände	Strukturtapete
Decken	Holzverkleidung
Elektroinstallation	Satellitenschüssel auf dem Dach
Heizung	Gas-Zentralheizung Vaillant, Alter ca. 35 Jahre Gastank im Garten
Warmwasserversorgung	zentral über Gastherme im WC
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	gut
Besondere Einrichtungen	Kachelofen
Bauschäden und Baumängel	deutliche Gebrauchsspuren mangelnde Wärmedämmung
Mieter / Mietvertrag	z.Zt. Leerstand

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

3.1.9. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1978
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	47 Jahre

Modernisierungselemente	**Max. mögliche Punktzahl**	**Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundriss-gestaltung	2	0
Summe	20	4

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten und durchzuführenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaß-nahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 35 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1980

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

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück

55494 Mörschbach
Am Bacherweg 5

Lage	Am Bacherweg 5 laut Liegenschaftskataster Am Bacher Weg 5 laut Grundbuch
Gemarkung	Mörschbach
Flur	8
Flurstück	20/20
Größe	610 m²
Wertermittlungsstichtag	17.06.2025

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

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts
(§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

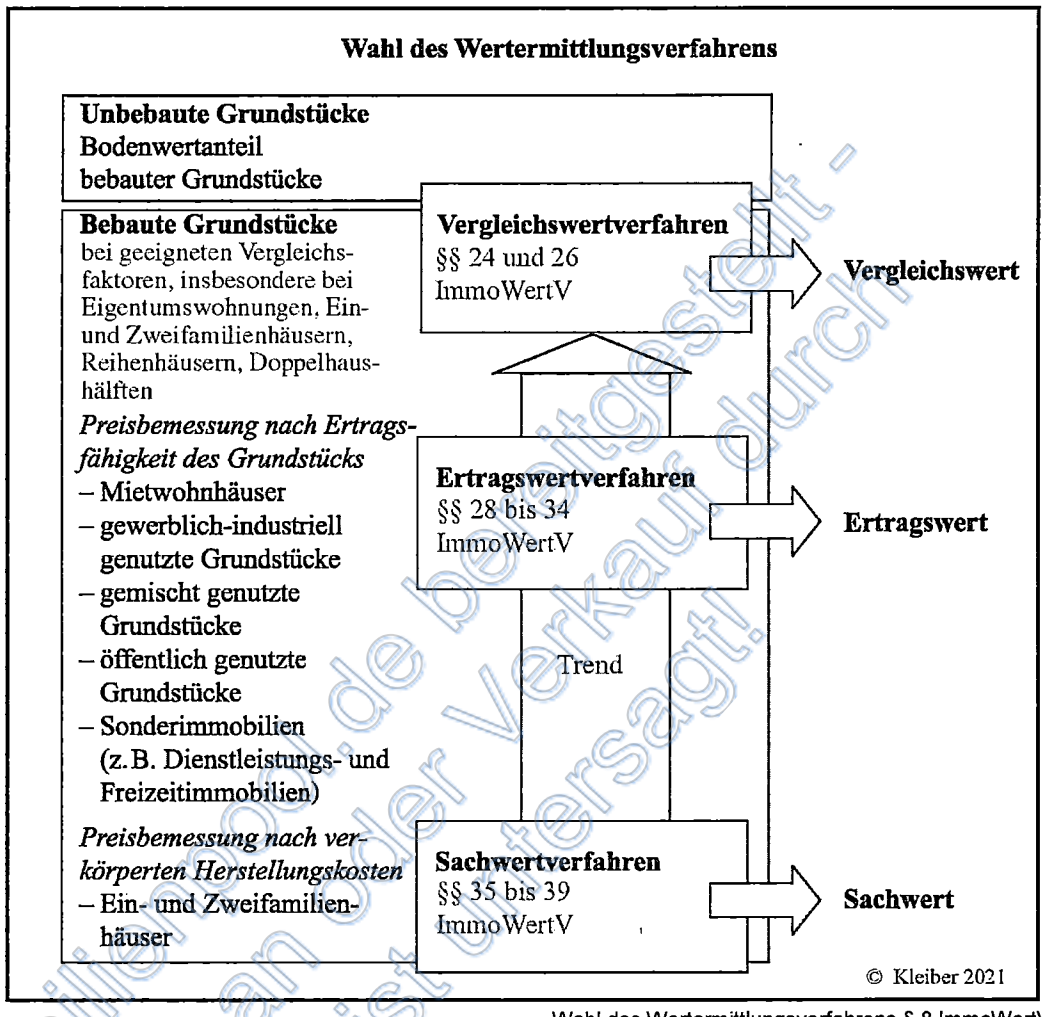
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den
Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

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



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV
© Kleiber 2021

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

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

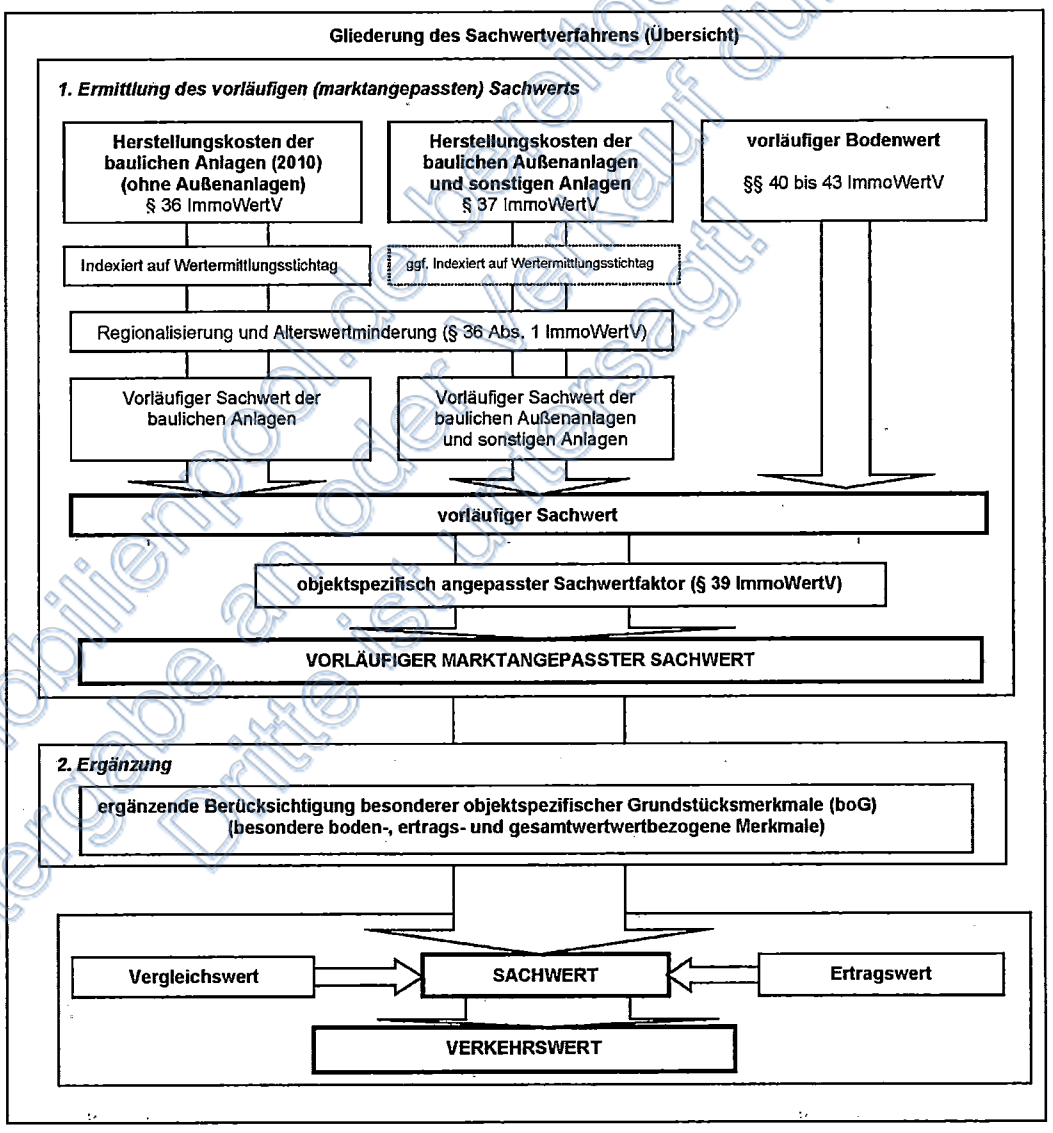
Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

Von immobilienpool.de lizenziert
Weitergabe an Dritte ist untersagt

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Sachwertverfahren nach ImmoWertV
© Kleiber 2021

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

Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf 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. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den ´Normalherstellungskosten 2010´ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

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

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen	Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile") nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude" bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen" sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den ´Normalherstellungskosten 2010´ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.
Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.
Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)	Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

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

Baumängel und Bauschäden
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

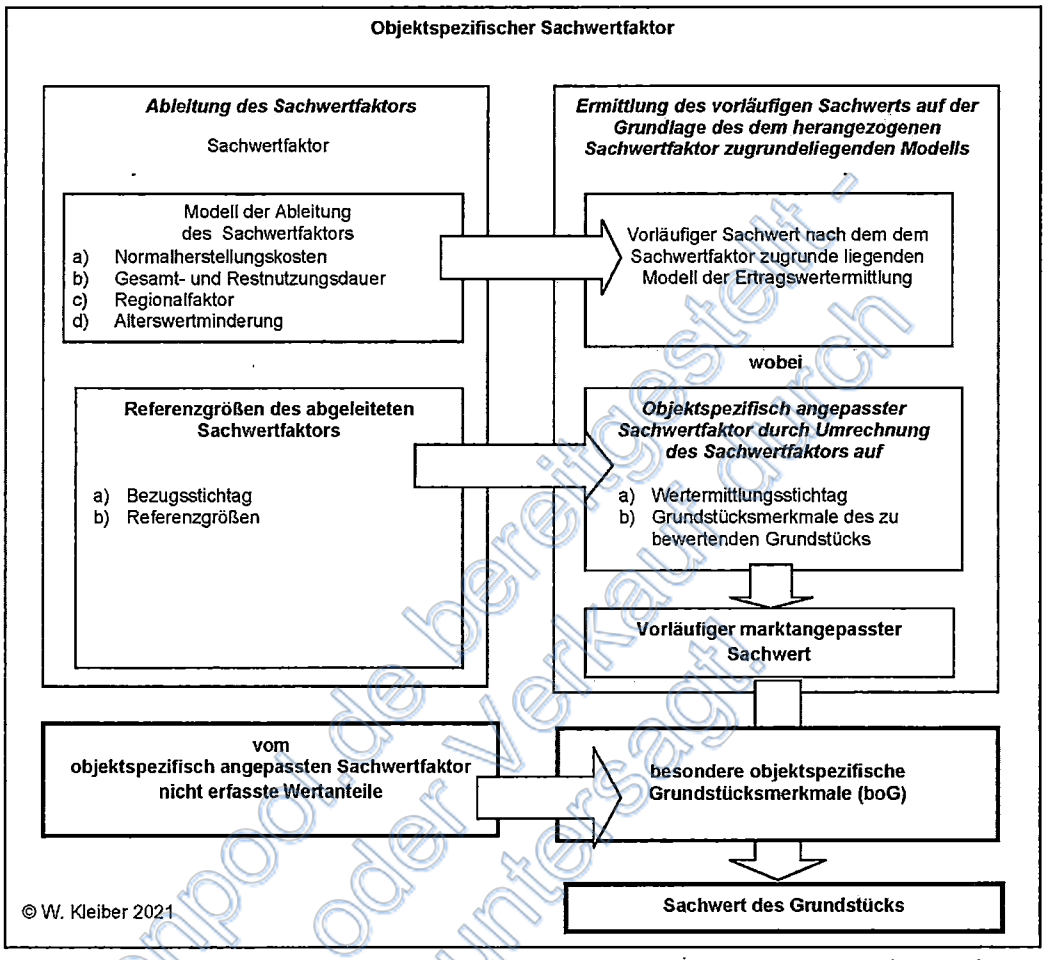
Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Von immobilienpool.de freigestellt
Weitergabe an oder Verwendung durch
Dritte ist untersagt!

4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)	Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt. Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt. Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.
Allgemeine Marktanpassung	Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen. Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

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



Ableitung von Sachwertfaktoren
© Kleiber 2021

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

4.3. Wertermittlung - Am Bacherweg 5

4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert 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 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 70,00 € / m²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: WA Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 700 m² Bauweise: offen

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 wie folgt ermittelt:
erschließungsbeitragsfreies Bauland	610,00 m² * 71,40 €/m² = 43.554,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland	610 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	43.554,00 €
Grundstücksgröße	610 m²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	43.554,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)	0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	43.554,00 €

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

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der Grundstücksgröße	2,00 % =	1,40 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	1,40 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 71,40 €

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

4.3.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.3.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Am Bacherweg 5

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	159
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1980
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten" des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.21 Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert
Normalherstellungskosten[1] im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	921,92 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.21 entnommenen 921,92 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 0,94
Korrektur	921,92 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 * 0,94 = 866,60 €/m² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 324)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	866,60 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 866,60 €/m² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	866,60 €/m² BGF
Wertermittlungsstichtag	17.06.2025

1 Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

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

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	184,04	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	866,60 €/m² BGF * 184,04 / 100 = 1.594,89 €/m² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	253.587,51 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	159,00 m² BGF * 1.594,89 €/m² BGF =	253.587,51 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer[2]	35 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 56,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 142.642,97 €
Gebäudezeitwert		110.944,54 €

4.3.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen[3] 7,21 % vom Zeitwert	8.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel[4] -40,92 % vom Zeitwert	-45.400,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-37.400,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		73.544,54 €

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

2 Siehe Nebenrechnung auf Seite 12

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 27

4.3.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Am Bacherweg 5

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.21	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	790	875	1.005	1.215	1.515

		Standardstufe				
Bauteil	**Gewicht**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Außenwände	23	30	70			
Dach	15	30	70			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		50	50		
Fußböden	5		50	50		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9				100	
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 30 % * 790 €/m² BGF + 23 % * 70 % * 875 €/m² BGF	195,39 €/m² BGF
Dach	15 % * 30 % * 790 €/m² BGF + 15 % * 70 % * 875 €/m² BGF	127,43 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 875 €/m² BGF	96,25 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 875 €/m² BGF	96,25 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 875 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 1.005 €/m² BGF	103,40 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 875 €/m² BGF + 5 % * 50 % * 1.005 €/m² BGF	47,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 1.005 €/m² BGF	90,45 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 1.215 €/m² BGF	109,35 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 875 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 1.005 €/m² BGF	56,40 €/m² BGF

Summe	**921,92 €/m² BGF**
Ausstattungsstandard	**2,27**

4.3.3.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Garage	3.500,00 €
Doppelsarage	3.000,00 €
Wintergarten	1.500,00 €

Summe 8.000,00 €

4.3.3.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel[5] - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
Heizung	25.000,00 €		25.000,00 €
Dachdämmung	10.000,00 €		10.000,00 €
allgemeiner Unterhaltungsstau (104 m² x 100,00 €/m²)	10.400,00 €		10.400,00 €

Summe -45.400,00 €

5 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Von immobilienscout24.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte untersagt!

4.3.3.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	253.587,51 €	
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
5,00 % aus 253.587,51 €	13.488,77 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)		13.488,77 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	35 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 56,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 7.587,43 €
Wert der Außenanlagen insgesamt		5.901,34 €

4.3.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	110.944,54 €
Wert der Außenanlagen	5.901,34 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	43.554,00 €
Vorläufiger Sachwert	160.399,88 €

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

4.3.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund -1,00 % abweichend des ermittelten Sachwerts.
Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	160.399,88 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier -1,00 %	-1.604,00 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	158.795,88 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-37.400,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	121.395,88 €
Gerundeter Sachwert	rd. 121.000,00 €

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

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Eintragungen im Grundbuch Abt II

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für (...) und (...); eingetragen am 08.05.1979 und 20.05.1981

Wertminderung durch die Belastung

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:	
7 m x 5 m = 35 m²	ca. 35 m²
Intensität der Beeinträchtigung:	niedrig
Wertminderung der betroffenen Fläche:	15 %
35 m² x 71,40 €/m² x 15 % =	374,85 €
	rd. 400,00 €

Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit ca. 400 € geschätzt.

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

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

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Sachwert wurde mit rd. 121.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)

für das bebaute Grundstück in

55494 Mörschbach
Am Bacherweg 5

Lage	Am Bacherweg 5 laut Liegenschaftskataster Am Bacher Weg 5 laut Grundbuch
Gemarkung	Mörschbach
Flur	8
Flurstück	20/20

wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit

121.000 €

in Worten: Einhunderteinundzwanzigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Von der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky
Sachverständiger
für Vermessungswesen
einschließlich der Bewertung
von bebauten und
unbebauten
Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt

Mainz, 08.10.2025

Strokowsky

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

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

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

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

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.1. Fotos



Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von Süd-Westen



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



Ansicht von Süden

Ansicht von Süden



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



Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Süd-Osten



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



Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Süd-Osten



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



Hauseingang

Innenansicht Erdgeschoss



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

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

Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss

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



Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss



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

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

Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Dachraum





Zufahrt und Garagen

Garage

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



Hoffläche

Doppelgarage



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

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

Wintergarten

Innenansicht Wintergarten



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

Zugangsbereich

Garten





Gastank und Gartenhaus

Garten



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



Terrasse

Ansicht von Norden

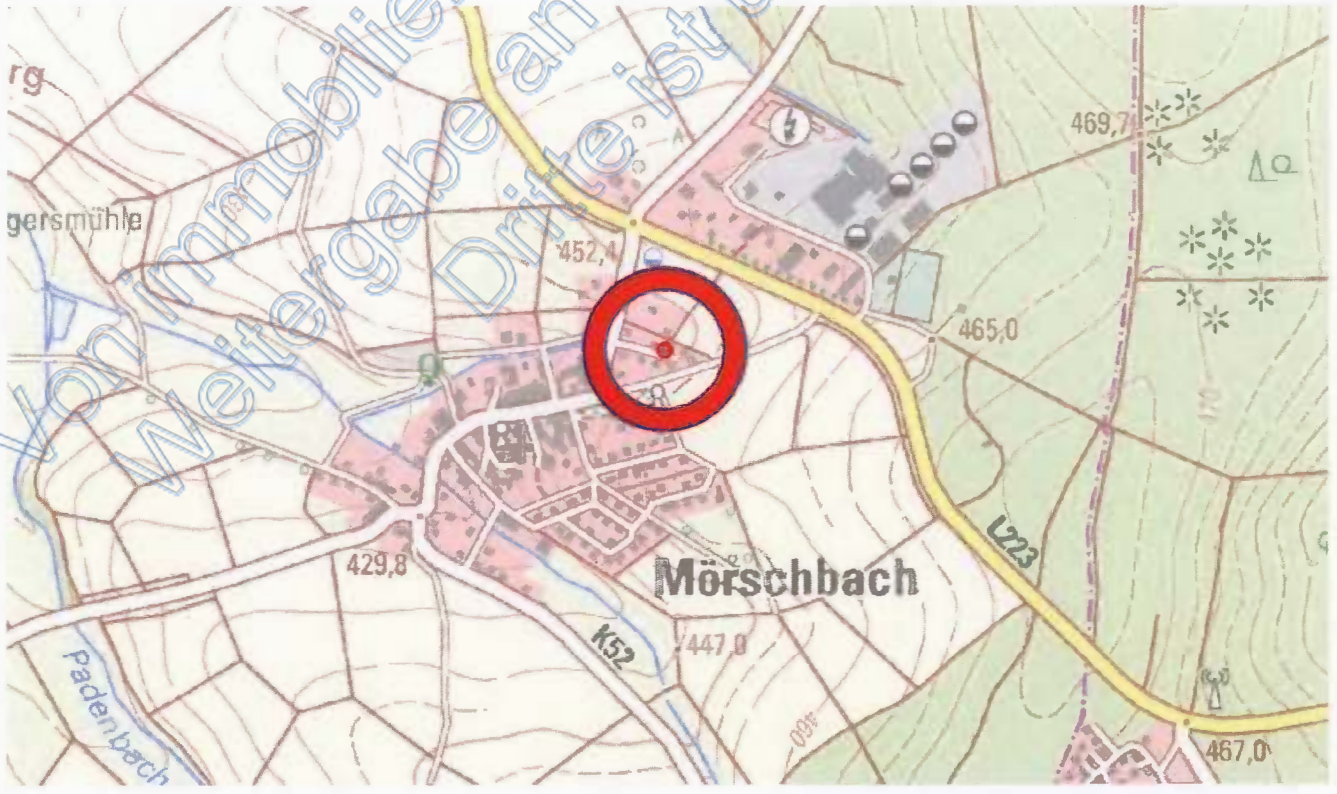


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9.2. Übersichtskarte



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de

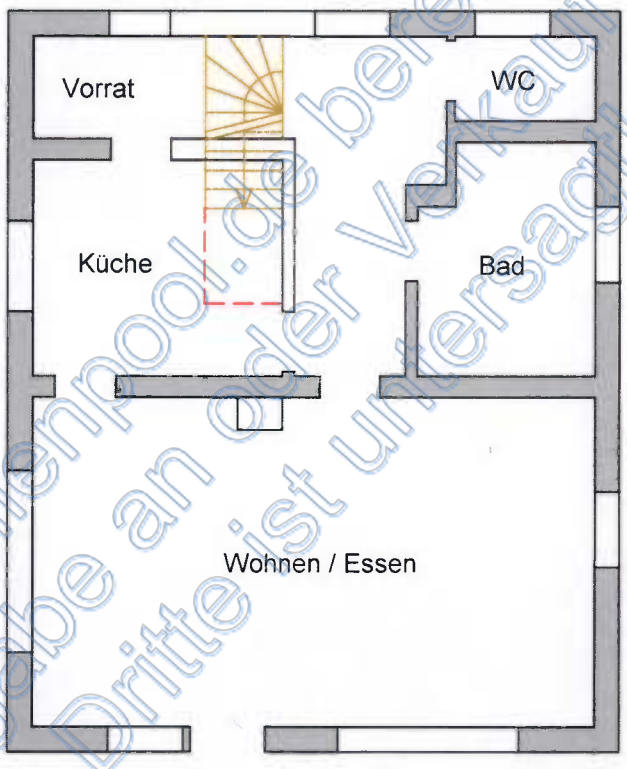
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt

9.3. Katasterkarte

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

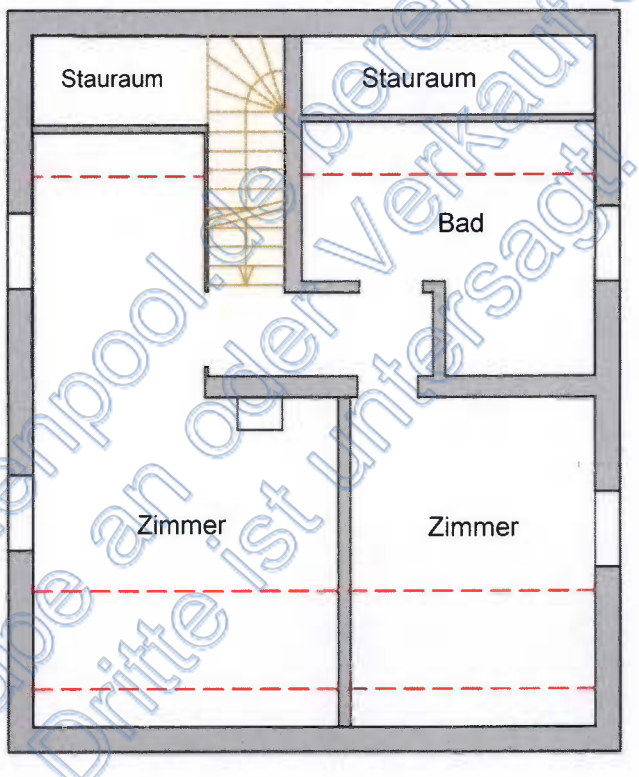
9.4. Geschosspläne

EG unmaßstäblich



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

DG **unmaßstäblich**



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