

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!**

Frank Huber
Dipl.-Ing. FH, Architekt
Neugasse 5
55546 Volxheim

Fon: 06703-941446
Fax: 06703-941449

Datum: 20.01.2024

Bewertung für das Projekt:

35 K 86/23

Wohngebäude mit 1 Wohneinheit

Franziskastraße 1

55569 Monzingen



Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	
Monzingen	3330	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Monzingen	47	481

Eigentümer:
zwei Eigentümer, gem. Akte, zu 1/2

Ersteller:

Frank Huber

Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes beläuft sich zum Stichtag **18.12.2023** auf:

158.000,00 €

Dieses Gutachten **umfasst 45** Seiten.

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	3
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	4
OBJEKTBSCHREIBUNG	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	13
ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	14
SACHWERTVERFAHREN	16
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	
VERFAHRENSWAHL - SACHWERT	19
BODENWERTBERECHNUNG	20
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	21
SACHWERTERMITTLUNG	22
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	23
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	24
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	24
ERGEBNISSE	25
Anlagen	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE) UND UMBAUTER RAUM	26 - 27
ERMITTLUNGEN DES RESTFERTIGSTELLUNGSBEDARFS	28 - 29
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	30
RAHMENKARTE	31
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	32 - 33
BODENRICHTWERTKARTE	34 - 36
BILDER	37 - 45

Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 25.10.2023

Eigentümer:

zwei Eigentümer; gem. Akte, je zu 1/2

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV
Wertermittlungsrichtlinien -WertR
Sachwertrichtlinie -SW-RL
Baunutzungsverordnung -BauNVO
Flächen und Rauminhalte -DIN 277
Bürgerliches Gesetzbuch -BGB
Statistisches Bundesamt
Wertermittlung, Haufe Verlag -WertE
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz

Tag der Ortsbesichtigung:

Montag den 18.12.2023, 16:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

beide Eigentümer
und Gutachter

Wertermittlungstichtag /
Qualitätstichtag:

18.12.2023

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden.

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund – und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Objektbeschreibung

LAGE

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Monzingen (ca. 1.700 Einwohner)
Verkehrsanbindung:	
Nächstgelegene größere Orte:	Bad Sobernheim (ca. 6 km) Bad Kreuznach (ca. 27 km), Idar-Oberstein (ca. 29 km)
Verbandsgemeinde:	Bad Kreuznach
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 63 km)
Bundesstrassen:	B 41; L 229;
Autobahnzufahrt:	A 61; (ca. 33 km AS Bad Kreuznach und ca. 29 km AS Waldlaubersheim)
Bahnhof:	Monzingen (ca. 900m) Bad Sobernheim (ca. 6 km)
Flughafen:	Hahn (ca. 42 km) und Frankfurt (ca. 95 km)
Innerörtliche Lage:	Im Dorfkern von Monzingen Öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus) ist vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Metzger, Bäcker und Hofladen) vor Ort. Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort. weiterführende Schulen in Bad Sobernheim und Bad Kreuznach. Angebot an Freizeiteinrichtungen ist vorhanden
Wohnlage:	unterdurchschnittliche Wohnlage
Qualität/Quantität und Nutzung	Umgebungsbebauung als gemischte Bauflächen, überwiegend mit Wohn-, teilweise Geschäftsnutzung; teilweise auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung. Das Objekt ist geprägt durch seine Bauweise in den Hang und liegt unterhalb einer im Osten liegenden deutlich höherstehenden Bebauung. Das Objekt verfügt über keinen eigenen Stellplatz. Die Eigentümer haben, nach eigener Auskunft, einen Stellplatz auf dem Nachbarflurstück 480 angemietet.
der Umgebungsbebauung	Nutzung in der Gestalt eines Dorfgebietes. Höhe der Bebauung: 1- 2 ½- geschossig.

TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:	seitlich angebautes Gebäude mit einer Wohnung über 2 Etagen Wohnräume des EG liegen rückwärtig im Hang und sind ohne Belichtung. Zugang von der Straße zum EG mit 3 Stufen,
Immissionen:	Event. Geräuschbelästigung durch die Franziskastraße ist je nach Tageszeit möglich. Sonst wurden bei der Ortsbegehung keine wertbeeinflussenden Faktoren festgestellt.
Altlasten:	Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG (01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der Regelung des LabfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399). Gemäß Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz vom 09.11.2023 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.
Gestalt und Form:	Laufänge des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzung: ca. 9,00m mittlere Tiefe des Grundstückes: ca. 17,00m T-förmige, Grundstücksform Das Grundstück liegt in starker Hanglage.
Grundstücksgröße:	Flur 47, Flurstück 481, mit 166 m ² , Gebäude- und Freifläche
Baugrund, Grundwasser:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

ERSCHLIEßUNG

Straßenart:	Ausgebaute Nebenstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaute, gepflasterte Straße. Auf der Seite des Objektes ist ein Gehweg vorhanden.
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Nahe-Glan vom 09.11.2023 ist das Objekt angeschlossen an: Strom (Westnetz), Wasser (Verbandsgemeindewerke), Gas (Pfalzgas), Telefon TV – Empfang über SAT möglich
Entsorgung:	ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der Verbandsgemeinde vorhanden.
Grenzverhältnisse:	die Parzelle 481 grenzt im Süden an eine bebaute Nachbarparzelle. Im Westen an die Franziskastraße als öffentliche Fläche. Im Norden grenzt Sie an die Parzelle 480. Fenster in dieser Wand als auch die dort installierte Klimaanlage sind baurechtlich kritisch zu betrachten. Im Osten des Gebäudes schließt sich eine Gartenflächen auf der gleichen Parzelle mit zahlreichen Nebenanlagen/-gebäuden an. Diese charakterisiert sich durch große Steilheit und begrenzte Nutzungsmöglichkeiten.
Bemerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Da die starke Hanglage des Objektes für die Flurstücke innerhalb der Richtwertzone nicht als typisch anzusehen ist wurde ein prozentualer Abzug gewählt der diesen nachteiligen Umstand würdigt. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Monzingen Blatt 3330 wurde mit Abdruck vom 20.09.2023 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

In **Abteilung II** des Grundbuches sind keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.

BEMERKUNG

Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduktion des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietverbindungen, sowie Pacht- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Ihm sind auch keine unsichtbaren bzw. nicht offensichtliche Baumängel und -schäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Schadstofffreiheit wurde nicht geprüft.

Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 10.11.2023 angefragt.
Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom 09.11.2023 liegt **kein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Festsetzung / Ausweisung: gemischte Bauflächen:

Die Bebaubarkeit richtet sich nach §34 BauGB.

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde, bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach wurden keine Baugesuche gestellt und auch keine -genehmigungen erteilt.

BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom 29.08.2023 ist das Bewertungsgrundstück Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) nicht ausgeschlossen wird.

DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 481) ist zur Zeit mit einem Wohngebäude bebaut.
Es gibt keine Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück.

(siehe Sachwertberechnung).

Baubeschreibung

VORBEMERKUNGEN

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 aber nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage des in Augenschein genommenen und der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der techn. Ausstattung insbesondere die Installation (Haustechnik) wurden nicht geprüft.

Es wird von der Funktionsfähigkeit ausgegangen, so weit im Gutachten nichts anderes erwähnt ist.

Baumängel und Schäden wurden nur insofern aufgenommen als das Sie zerstörungsfrei und erkennbar zu erheben waren. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt.

Untersuchungen des Gebäudes bzw. der verwendeten Baustoffe, auf tierische und pflanzliche Schädlinge, sowie toxikologische Kontaminationen und gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

GESAMTBEURTEILUNG

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Vollkeller älteren Baujahrs (Bruchstein) ausgeführt.

Die Anlage ist Innen wie Außen in einem baujahrbedingt mäßigen Zustand.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges barockes Fachwerkhaus, (Entstehungsbaujahr ca. 1846-1854), verputzt, dass im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler vom 21.12.2023 nicht mehr geführt wird. Denkmalaspekte kommen nur im Rahmen des im Katasterverzeichnis dokumentierten Denkmalzone/-bereichs in Betracht.

Das Objekt ist charakterisiert durch erheblichen Restfertigstellungsbedarf.

Es zeigt dadurch auch noch erhebliche Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen, des unrenovierten Urzustandes vor Beginn der Umbauarbeiten.

Teilweise sind Bauteile nur provisorisch vorhanden wie z.B. die Innentreppe.

Im Laufe der Jahre ist ein erheblicher Renovierungsstau aufgetreten. Notwendige Erhaltungsmaßnahmen (z.B. Fassade, Sanitäreinrichtung, techn. Anlagen, Innenausbau, Treppen, Wände, Decken, Böden etc.) wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt.

Ausnahme stellt hier lediglich die bereits durchgeführten Modernisierungsarbeiten dar, die in durchaus annehmbarer Qualität ausgeführt wurden. Eine Prüfung dazu hat allerdings nicht stattgefunden und ist entstanden auf Grund des Eindrucks den der SV am Ortstermin gewinnen konnte.

Es wird davon ausgegangen, dass die im Haus vorhandenen Rohre und Leitungen größtenteils bereits erneuert wurden, da es bereits fertiggestellte Sanitäranlagen und Bäder gibt. Das Anwesen macht über die Modernisierungen hinaus insgesamt noch einen vernachlässigten Eindruck.

In der grenzständige Fassadenaußenwand an der Ostseite hin zur Nachbarparzelle 480 sind einige Wohnraumfenster ersichtlich. Dies ist aus der Sicht des SV mit geltendem Baurecht nicht zu vereinbaren, da hier der Brandschutz nicht gewährt wird. Dies müsste aus brandschutztechnischer Hinsicht vom zuständigen Bauamt geprüft werden.

Ein Baugesuch scheint für die begonnen Maßnahmen nicht erforderlich.

Das Bauamt bestätigt auch auf Anfrage das dazu nichts vorliegt.

Im EG befinden sich Wohn-, Abstell- und Nutzflächen.

Im OG befinden sich Wohnräume

Im DG ist kein Wohnraum vorgesehen. Es dient als Speicher und ist lediglich über eine Bodenauszugstreppe zugänglich.

Das Gebäude ist derzeit bewohnt.

Der von den Eigentümer genutzte PKW Stellplatz auf der Nordseite des Hauses gehört nicht zum Objekt und liegt auf der Nachbarparzelle 480.

Nach Angabe der Eigentümer ist der Stellplatz angemietet.

Hinweis: Event. Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: 2 geschossiges Gebäude in:
EG Massivbauweise (Bruchsteine)
OG+DG, Barocke Fachwerkkonstruktion aus dem Baujahr, verputzt
DG nicht ausgebaut, Gebäude ist seitlich angebaut.

Baujahr: Entstehungsbaujahr um 1846-1854,
Umbau 2020 bis heute, Nicht abgeschlossen.

Das Baujahr wird durch die Restnutzungsdauer geprägt – bestimmt.

Art der Nutzung: EG: Wohn- und Nutzflächen
OG: Wohnflächen
DG: Speicher: nicht ausgebaut

Ausführung des Wohngebäudes

Gründungsart: Streifenfundament, geschichteter Bruchstein,
vermutet, da gängige Bauweise zum Baujahr um 1850.

Geschosswände: Massiv (Bruchstein EG, Fachwerk OG)

Innenwände: teilweise massiv, Fachwerk oder Trockenbau

Geschossdecken: Über EG: Holzbalkendecke

Über OG: Holzbalkendecke

Über DG: Holzbalkendecke mit erneuertem Dach

Fußböden: EG: Beton, ohne Estrich/Belag

OG: Holzbalkendecke, Belag Parkett

DG: OSB-Platten, ohne Belag.

Dach: Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion
ohne Zwischensparrendämmung.
Dacheindeckung mit Tondachpfannen (naturrot).
Dachüberstände verschalt und, dunkel gestrichen.

Fenster & Haustür: Weiße Kunststofffenster, mit Isolierverglasung teilweise Rollläden

Fassade:	verputzt, mit hellem Anstrich, teils auch mit Riemchen verklincert
Treppen:	Treppe nur als Provisorium (Holz) vom EG – OG vorhanden.
Innentüren:	In den fertiggestellten Räumen zumeist vorhanden. teilweise fehlend. Holztüren mit Futter und Bekleidung,
Innenwandbekleidung der Nassräume:	Fliesen deckenhoch gefliest; neueren Datums
Haustechnik:	z.Z. provisorische Heizung; Elektro, Warmwasser über elektr. Durchlauferhitzer. Zentralheizung mit Flachheizkörpern.
Elektroanlagen:	ab dem Jahr 2020 erneuert, nicht abgeschlossen. durchschnittliche Ausstattung
Besonderes:	Steiles Grundstück
Außenanlagen:	Zuwegung und Stellplätze keine vorhanden Gartenanlage nicht vorhanden, lediglich ein paar befestigte kleiner Flächen mit Blockstufen auf Grund der Steilheit des Geländes. Im dort vorhandenen Bereich werden, bedingt durch den Umbau und die vor dem Gebäude fehlenden Flächen, in Unterständen und offen Baumaterialien gelagert. Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Die Daten zur Baubeschreibung wurden teilweise durch Auskünfte des Eigentümers oder dessen Vertreter erhoben!

Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten

Zum Stichtag wurden insbesondere folgende Schäden, Mängel sowie folgender Restfertigstellungsbedarf festgestellt:

- Es besteht augenscheinlich ein mittlerer bis erheblicher Unterhaltungsstau, Reparaturstau und Restfertigstellungsbedarf.
- Wirtschaftliche und energetische Nachrüst Anforderung an Wände / Fenster / oberste Decken gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz) sofern noch nicht modernisiert.
- Die im Haus vorhandenen Rohre und Leitungen waren schon Bestandteil dieser Modernisierung und können als erneuert angesehen werden.
- Heiztechnik ist nach Auskunft der Eigentümer und z.Z. nur auf Elektrobasis provisorisch hergestellt. Geplant war zu einem späteren Zeitpunkt und im Endausbau eine Wärmepumpe mit Pufferspeicher.
- Die Fensteröffnungen in der Ostfassade zu Parz. 480 sind in brandschutztechnischer Sicht seitens der Baubehörde zu prüfen
- Eine Dachdämmung, oder eine Dämmung der obersten Geschossdecke ist teilweise noch herzustellen. Material lagert im Speicher.

Die oben aufgeführten Schäden müssen beseitigt und die Restarbeiten fertiggestellt werden, damit das Gebäude den Anforderungen an aktuelle und moderne Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst ist. Ob ein neuer Eigentümer alle Arbeiten tatsächlich durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten eines Erwerbers abhängig.

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er beseitigt, bzw. mit welchen wesentlichen Ausstattungsmerkmalen ein neuer Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchführen wird, ist in den Restfertigstellungskosten ein üblicher Standard erhoben. Dieser Restfertigstellungsaufwand führt zu einer Wertminderung in Höhe des Restfertigstellungsbedarfs, der vom fiktiven Wert nach Fertigstellung abzuziehen ist.

Grundsatz der Beurteilung: Was würde es kosten, wenn Handwerksfirmen die Arbeiten so zu Ende führen, dass ein in allen Belangen nutzbares Objekt entsteht.

Für diesen Aufwand und damit die Wertminderung halte einen Ansatz von 72.115,00 € für angemessen. (siehe Sachwertberechnung und Tabelle) In diesem Ansatz sind die Kosten für die wesentlichen Maßnahmen durch Handwerksfirmen ausgeführt erfasst.

Kleinere Mängel und Schäden sind dabei im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswertminderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den anerkannten Regeln der Technik fertiggestellt wird..

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechen wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes (z.B. DIN 1055-100) oder des Schall- und Wärmeschutzes (GEG) vorgenommen.

Ebenfalls wurde keine Untersuchungen bezüglich des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung deutlich sprengen und sind deshalb nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Aufgrund des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau / Sanierung oder Verkauf / Vermietung zu beachten sind.

Des Weiteren besteht Nachrüstpflicht bei einem Eigentümerwechsel z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschossdecke, der Erneuerung der Heizkessel sowie der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Der Ersterer hat die erforderliche Nachrüstmaßnahmen innerhalb von 2 Jahren nach Erwerb bzw. zum Ablauf der in der GEG genannten Frist auszuführen.

Ein Energiepass (gem. GEG) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter nicht vorgelegt werden. Bei sachgerechter Modernisierung entsprechen die energetischen Eigenschaften etwa dem Fertigstellungs-/Modernisierungsbaupunkt von 2023.

Allgemeine Begriffserläuterungen zu der Wertermittlung (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Ertragswertverfahren

In den §§ 17-19 ImmoWertV ist das Ertragswertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen;

bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarkbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkennntnis des Sachverständigen. Danach wird der Liegenschaftszins für das zu bewertende Objekt mit 3,5 % bewertet.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter diesem Punkt versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können, weil sie jeweils in individueller Höhe des Kaufpreises beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze, z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses, d.h. vorläufigen Ertragswert, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

Nachhaltig erzielbare Miete

Zu unterscheiden sind:

- Marktmiete - Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden.
- Ortsübliche Vergleichsmiete – bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Nachhaltig erzielbare Miete - auf die Zukunft orientierter Reinertrag

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertmodell der ImmoWertermittlungsverordnung

In den §§ 21-23 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen,

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere Bauteile, Normgebäude

Ermittelt man den Gebäuderauminhalt, so werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. In dieser Wertermittlung wird das Gebäude ohne diese Bauteile „Normgebäude“ genannt. Diese nicht erfassten Gebäudeteile beinhalten Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, des Öfteren auch Balkone.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist aus diesem Grund zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge als Zeitwerte besonders zu berücksichtigen –daher der Name besondere Bauteile-.

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und idR fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und somit bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus. Falls sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden befinden, redet man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. 61,0 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,61 führt.

§ 22 (2) ImmoWertV – Baunebenkosten

Baunebenkosten gehören zu den Herstellungskosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung, Genehmigungen definiert sind.

Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

§ 6 (6) ImmoWertV – Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer

Auch hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint –nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der allgemeinen Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Die Gesamtnutzungsdauer bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist wesentlich geringer, da zur Erzielung effektiver Erträge öfters Umbauten und Modernisierungen erforderlich sind. Auch hier ist man der Meinung, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auf 40 bis 70 Jahre begrenzt.

Außenanlagen

Sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Wegebefestigungen, Gartenanlagen sowie Einfriedungen.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Besondere wertbeeinflussende Umstände sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, wie Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche (Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen. Werteeinflüsse diesbezüglich sind deshalb entweder

Durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze –im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen- oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse, z.B. des vorläufigen Sachwertes, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

§ 14(ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),

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

Das Herstellungskostenoptimierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“, (Substanzwert des Grundstückes) muss mit Hilfe realisierter Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke an den Markt angepasst werden.

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Gegliedert wird er nach Objektarten, da er für Einfamilienwohnhaus-Grundstücke anders ist als für Geschäftsgrundstücke, Regionen –wirtschaftsstarken mit hohem Bodenwertniveau oder wirtschaftsschwachen- durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Der örtliche Grundstücksmarkt empfiehlt die Sachwert-Marktanpassung nach dem Grundstücksmarktbericht bzw. nach Sprengnetter (Tab. 14).

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkennntnis des Sachverständigen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. mit gleichem Bodenwertniveau, [rund 2% unterhalb](#) des ermittelten vorläufigen Sachwertes, d.h. des Herstellungskostenorientiert berechneten Sachwertes.

Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes, der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte von [Monzingen](#) zeigt zum [18.12.2023](#) in der Richtwertzone [0100](#) einen Bodenrichtwert von [40,00 €/m²](#).

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone [0100](#):

[Baufläche, beitragsfrei, Dorfgebiet, offene Bauweise, zweigeschossige Bebauung, 600 m² Grundstücksgröße.](#)

Das zu bewertende Grundstück entspricht der Bodenrichtwertzone, bis auf die [Grundstücksgröße und der Topographie](#).

Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der Bodenwertberechnung [notwendig](#).

[Größere Grundstücke werden am Markt günstiger gehandelt, als kleinere Grundstücke.](#)

Verfahrenswahl - Sachwert

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist hier wie folgt begründet:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Gebäude mit einer Wohneinheit bebaut. Die zur Verfügung stehende Wohnfläche mit 97,32m² gering um hohe Erträge erzielen zu können. Derartige Objekte werden daher in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein.

Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt – so z.B. Sprengnetter - alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine "solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis" erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert. Die Substanz ist - wie die Geschichte gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag.

Das Sachwertverfahren ist ein Kaufpreisvergleich, wobei der Substanzwert des Grundstücks (vorrangig der Bodenwert zzgl. der Wert der Gebäude und der Wert der Außenanlagen) den Vergleichmaßstab bildet.

Bodenwertberechnung

Flurstück: **481** Gebäude- und Freifläche

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland: **166,00 m²**
 Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei) **40,00 €/m²**

Grundstücksgröße Hinterland: **0,00 m²**
 Bodenwert Hinterland: **0,00 €/m²**

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	-2%
für Größe	0%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	0%
für Bodenbeschaffenheit	-4% Steillage
für Entwicklungsstufe	0%
Summe	-6%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

40,00 €/m² x **94%** Bodenwert **37,60 €/m²**

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland:	166,00 m²	x	37,60 €/m²	6.241,60 €
Hinterland:	0,00 m²	x	0,00 €/m²	0,00 €
Gesamtbodenwert				6.241,60 €

Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland	0,00 €
abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland	0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

6.241,60 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

166,00 m²

37,60 €/m²

Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: **481** Gebäude- und Freifläche

Entstehungsbaujahr: um **1854**

Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

fiktives Gebäudebaujahr (nach Modernisierung)

ca. 2023

Bewertungsjahr

2023

Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad und technischer und wirtschaftlicher Zustand

0 Jahre

Berechnung:

Fiktives Gebäudealter

0 Jahre

Fiktive Restnutzungsdauer

80 Jahre

Alterwertminderung lineare

0,00 %

In der Wertermittlung wird von einem fertiggestellten Objekt ausgegangen.

Das fiktive Baujahr ist somit 2023. Die zu erwartende Restnutzungsdauer startet neu.

Modernisierungsgrad	1	entspricht:	nicht modernisiert
Modernisierungsgrad	2	entspricht:	kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Modernisierungsgrad	3	entspricht:	mittlerer Modernisierungsgrad
Modernisierungsgrad	4	entspricht:	überwiegend modernisiert
Modernisierungsgrad	5	entspricht:	umfassend modernisiert

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser; Reihenhäuser

Standardstufe	1	70 Jahre
Standardstufe	2	75 Jahre
Standardstufe	3	80 Jahre
Standardstufe	4	85 Jahre
Standardstufe	5	90 Jahre

Mehrfamilienhäuser 80 Jahre +/- 10

Wohnhäuser und Mischnutzung 80 Jahre +/- 10

Geschäftshäuser 60 Jahre +/- 10

Bürogebäude; Veranstaltungsgebäude 60 Jahre +/- 10

Kindergärten, Schulen 50 Jahre +/- 10

Einzelgaragen 60 Jahre +/- 10

Lager- und Versandgebäude 40 Jahre +/- 10

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude 30 Jahre +/- 10

Sachwertberechnung für:				
Flurstück:	481	Gebäude- und Freifläche		
Ermittlung des Herstellungswertes				
Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK	2010	Gesamtkosten
Gebäude	195,00 m²	745,00	€/m²	145.275,00 €
	0,00 m²	0,00	€/m²	- €
	0,00 m²	0,00	€/m²	- €
	Herstellungswert gem. NHK 2010			145.275,00 €
Anpassung der NHK 2010 auf 2023 gem.	Baupreisindex III/ 2022		1,61	
Herstellungswert inkl. Baupreisindex				233.892,75 €
Wertminderung wegen Alters				
gem. Wertminderungsberechnung		0,00%		- €
Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)				
Bezeichnung:				
Gauben		-	€	
		-	€	
	Gesamt	-	€	- €
Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen				
Bezeichnung:				
keine		-	€	
		-	€	
	Gesamt	-	€	- €
Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)				
Bezeichnung:				
3% für einfache Qualität vom Herstellungswert		7.016,78 €		
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)		-	€	
	Gesamt	7.016,78 €		7.016,78 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)				6.241,60 €
Sachwert des bebauten Grundstücks:				247.151,13 €
ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussenden Umstände)				
Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2021)				0,98
einschließlich regionaler Anpassung				
marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:				242.208,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)				
für Größe	0%			
für Grundrißart	-3%			
für Ausbauverhältnisse	0%			
für Immissionen	0%			
für Himmelsrichtung	0%			
energetische Eigenschaften	-2%			
Summe	-5%		-5%	- 12.110,41 €
Wertminderung wegen Baumängel/Restfertigstellung				
Bezeichnung				
gem. Aufstellung (siehe Anlagen)		72.115,00 €		
		-	€	
	Gesamt	72.115,00 €	-	72.115,00 €
Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:				
Bezeichnung				
		-	€	
		-	€	
	Gesamt	-	€	- €
Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:				157.982,70 €

Ertragswertberechnung

Flurstück: **481** Gebäude- und Freifläche

Ermittlung des Rohertrags

Mieteinheiten / Bezeichnung	Fläche	Miete/Monat	Jahresmiete
Wohnfläche EG	48,66 m ²	7,82 €/m ²	4.566,25 €
Wohnfläche OG	48,66 m ²	7,82 €/m ²	4.566,25 €
Stk			
Stellplätze	0,00 stk	30,00 €/stk	- €
Garagen	0,00 stk	30,00 €/stk	- €
sonstige Erträge			- €
Jahresrohertrag			9.132,51 €

Bewirtschaftungskosten für

Instandhaltung			€/Jahr	
Wohn-/ Nutzfläche	97,32 m ²	x	9,00 €/m ²	876 €
Wohnfläche	0,00 m ²	x	0,00 €/m ²	- €
Garagen	0 Ga	x	100,00 €/Ga	- €
Verwaltungskosten				
Wohn- Nutzgebäude	1 WE	x	230,00 €/WE	230,00 €
Wohngebäude	0 WE	x	0,00 €/WE	- €
Stellplatz	0 STP	x	45,00 €/Ga	- €
Mietausfallwagnis	2% von	9.132,51 €		182,65 €
sonit rund	14,1%	jährliche Bewirtschaftungskosten		1.288,53 €
		jährlicher Reinertrag		7.843,98 €

Bodenwertverzinsung

Bodenwert gem. Berechnung	6.241,60 €	erschließungsbeitragsfrei	
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)	3,50%		
		abzüglich Bodenertragsanteil	218,46 €
		jährlicher Reinertrag des Gebäudes	7.625,52 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszins	3,50%		
Restnutzungsdauer	80 Jahre		
Vervielfältiger:	26,75	x	7.625,52 €
			203.973,394 €

zuzügliche Bodenwert (aus Bodenwertberechnung) **6.241,60 €**

Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände (s. Sachwert): - €
 Baumängel und - Schäden (s. Sachwert) - **65.250,00 €**

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt: **144.964,99 €**

Ableitung des Verkehrswerts

Wertansätze

Die zusammengestellten Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

Nach der Definition des Gesetzes (§194 BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:¹

Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des *ausgewogenen Mittels* der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

¹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung des Bodenwertes: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen (Bodenrichtwertkarte) und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus **Sachwertgesichtspunkten** das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten **Sachwert**. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 18. Dezember 2023** für korrekt angemessen:

Verkehrswert Flurstücknummer 481

158.000,00 €

(in Worten: einhundertachtundfünfzigtausend Euro)

Schlussklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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

Volxheim, Montag den 22. Januar 2024

Der Sachverständige

Frank Huber



Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)						
Gebäude: Franziskastraße 1, 55569 Monzingen						
Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt						
						0,75
I Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)	Faktor für m² WF / NF
						Abzug für mutmaßliche Nutzflächen im UG 30%
EG - Wohngebäude	8,65	x	7,50	=	65 m²	48,66
OG - Wohngebäude	8,65	x	7,50	=	65 m²	48,66
DG - Wohngebäude	8,65	x	7,50	=	65 m²	48,66
Summe Hauptgebäude					194,63 m²	145,97
II Nebengebäude	(Länge)		(Breite)		(Gesamt)	
oben enthalten	0,00	x	0,00	=	0,00 m²	
Summe Nebengebäude					0,00 m²	
Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude					194,63 m²	
Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)						
BGF	194,63	m²				
Grundstückgröße	220,00	m²				
Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ)		0,88				
Aufgestellt: Volxheim den 22.01.2024						

Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums							
Gebäude: Franziskastraße 1, 55569 Monzingen							
Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt							
I	Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	x	(Höhe)	= (Gesamt)
						i.M.	
	EG - Wohngebäude	8,65	x	7,50	x	2,80	= 181,65 m³
	OG - Wohngebäude	8,65	x	7,50		2,80	= 181,65 m³
	DG - Wohngebäude	8,65	x	7,50	x	1,80	= 116,78 m³
						mittl. Höhe	
Summe Hauptgebäude							480,08 m³
II	Nebengebäude	(Länge)		(Breite)		(Höhe)	(Gesamt)
						i.M.	
			x		x	0,00	= 0,00 m³
Summe Nebengebäude							0,00 m³
Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude							480,08 m³
Aufgestellt:							
Volxheim den 22.01.2024							

Ermittlung des Fertigstellungsaufwandes				
je Gewerk				
Gebäude: Franziskastraße 1, 55569 Monzingen				
Pos.	Beschreibung	Kosten	Fertigstellungsgrad	brutto Zeitwert
	EG			
1	Estrich EG	1.800,00 €	1,00	1.800,00 €
2	Bodenbeläge EG (Fliesen)	7.350,00 €	1,00	7.350,00 €
3	Innentüren EG	1.350,00 €	1,00	1.350,00 €
4	Innenwände/Putz/Beiputz EG	3.750,00 €	0,90	3.375,00 €
5	Innentreppe EG-OG	3.500,00 €	0,90	3.150,00 €
6	Dächer/Dämmung/Fassade	2.250,00 €	1,00	2.250,00 €
7	Innentüren/Schreinerarbeiten OG	1.250,00 €	1,00	1.250,00 €
4	Innenwände/Putz/Beiputz OG	3.750,00 €	0,50	1.875,00 €
8	Heizungsanlage	29.500,00 €	0,80	23.600,00 €
9	Elektroarbeiten	9.500,00 €	0,65	6.175,00 €
10	Zusatzarbeiten (nicht in vor enthalten) 65,- €/h	9.500,00 €	1,00	9.500,00 €
11	Entsorgung	1.300,00 €	1,00	1.300,00 €
12	Material zu Pos. 4+10	2.000,00 €	1,00	2.000,00 €
				- €
		Summe brutto		64.975,00 €

Gebäude: Franziskastraße 1, 55569 Monzingen

1	Terrassen (Restarbeiten)	1 pa	1.000,00 €
2	Wegbefestigungen / Stellplätze / Hofbefestigung	0 pa	8.500,00 €
3	Einfriedigung / Absturzsicherung	1 pa	1.250,00 €
4	Garten / Begrünung (in Sachwert enthalten)	1 pa	3.750,00 €
5	Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Strom, Wasser, Gas)	0 pa	7.500,00 €
		Zwischensumme netto	
		Summe netto	
		MWST	19%
		Summe brutto	
abzügl. Wertminderung Alter			0%
Ansetzbarer Wert			

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards								
Flurstück:		481	Gebäude- und Freifläche					
Standard-Merkmale	1	2	3	4	5	Wägun- anteil	Zwischen- ergebnisse für gewogenen Kostenkennwert	Zwischen- ergebnisse für gewogenen Standard
Außenwände	Holztafelwerk, Ziegelmauerwerk Fugenputz, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen- Schendeln, oder einfachen Kunstst- platten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zweischaliges Mauerwerk; z.B. Glinzriegel oder Hohlblockmauerwerk; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk; z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein Gesteinkleinteilen Erdputz Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig; hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteinmauerwerk) Wärmedämmung ca. nach 2005	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stabwerkstellung Erker ect.) Sichtbetondeckung Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%	171	0,69
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten keine bis geringe Dachdämmung	einfach Betondachplatte oder Tondachziegel, Bitumenabdichtung; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zementdachziegel, beschichtete Betondachziegel und Tondachziegel; Folienabdichtung Rinnen und Fallrohre aus Zink Dachdämmung ca. nach 1995	glasierter Tondachziegel Flachdachaufbau mit z.B. Dacheindeckung Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massivdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach Aufsparndämmung, überdachte Dachfläche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, belichtbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- / Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer Dämmung im Passivhausstandard	18%	112	0,45
Fenster und Außen Türen	Einfachverglasung einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995) Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rolläden manuell, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rolläden (elektr.) höherwertige Türeingänge z.B. mit Seitenstall, besonderer Einbruchschutz	große bestehende Fenestflächen Spezialverglasung (Sicher- und Sonnenschutz) Außen Türen in hochwertigem Materialen	11%	82	0,33
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz / Lehmputz, einfache Kalkanstriche, Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massiver tragende Innenwände, nicht- tragende Wände in Leichtbauweise, z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdecken, Leichte Türen, Holztüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele) Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türrahmen	gestrichelte Wände (z.B. Plattenputz), abgehängte oder beschwungene Wandpaneele, Verkleidungen (Eicheholz, Metall) Alu- / Kunststoff, Brandschutzverkleidung raumhohe, aufwendige Türelemente	11%	82	0,33
Decken- konstruktion und Treppen	Holztafeldecke ohne Füllung Spalterputz Wellholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschalldämmung	Holztafeldecke mit Füllung Kappendecken Stahl- oder Hartholztreppe einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holztafeldecke, mit Trittschalldämmung (z.B. schwimmender Estrich) geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl Hartholztreppe, Trittschalldämmung	Decken mit größerer Spannweite Deckenverkleidung (Holzpaneele, Kassetten) gewinkelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert Deckenverkleidung (Edelholz, Metall) breite Stahltreppen, Metall-, oder Hartholz- treppenanlagen mit hochwertigem, Geländer	11%	82	0,33
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, und PVC - Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, und PVC - Böden besserer Art und Ausführung	Belagungsplatten, Fertigparkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzobelag, hoch- wertige Massivholzböden, auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	6%	37	0,15
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand - WC Installation auf Putz Öltaubenantrieb einfache PVC - Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Glas WC Wand und Bodenfliesen raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit 1/2-2 Waschbecken, bzw. Bidet / Urinal, Glas WC; bodenhohe Dusche, Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	mehrere großartige, hochwertige Bäder, Glas WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert Einzel- und Flächenelemente)	9%	67	0,27
Heizung	Einzelkessel Schwerölheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmehaube, ein- zelne Gasaußenwandthermen, Nachströmheizung, Fußboden- heizung vor ca. 1995	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solarthermie für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarthermie für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid - Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	9%	67	0,27
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI - Schalter Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterputz und Wippschaltern	zahlreiche Steckdosen und Licht- schalter, hochwertige Abdeckungen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-Systeme	6%	45	0,18
Kostenkenn- werte	580 €/m²	645 €/m²	745 €/m²	895 €/m²	1120 €/m²	100%		
Gebäudeart: 4,1							Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:	745 €/m²
							Ergebnis: (gewogener) Standard	3,0

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 14.11.2023

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück 481, Flur 47, Gemarkung Monzingen (2041)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde: Monzingen
Landkreis: Bad Kreuznach

Lage: Franziskastraße 1

Fläche: 166 m²

Tatsächliche Nutzung: 166 m² Wohnbaufläche

Hinweise zum Flurstück: Kulturdenkmal
Ausführende Stelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Denkmalzone oder -bereich
Ausführende Stelle: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Bad Sobernheim
Grundbuchbezirk Monzingen
Grundbuchblatt 3330
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 2.1

1/2 Anteil

2.2

1/2 Anteil

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

1/1

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe.



Straßenansicht von Südwest



Straßenansicht von Nordwest



Giebelansicht (der Stellplatz liegt auf dem Nachbarflurstück 480)



Garten oberhalb des Bewertungsobjektes Zugang über OG



Gartenansicht von Osten



EG - Wohnraum



EG – Kochen



EG - Abstellraum



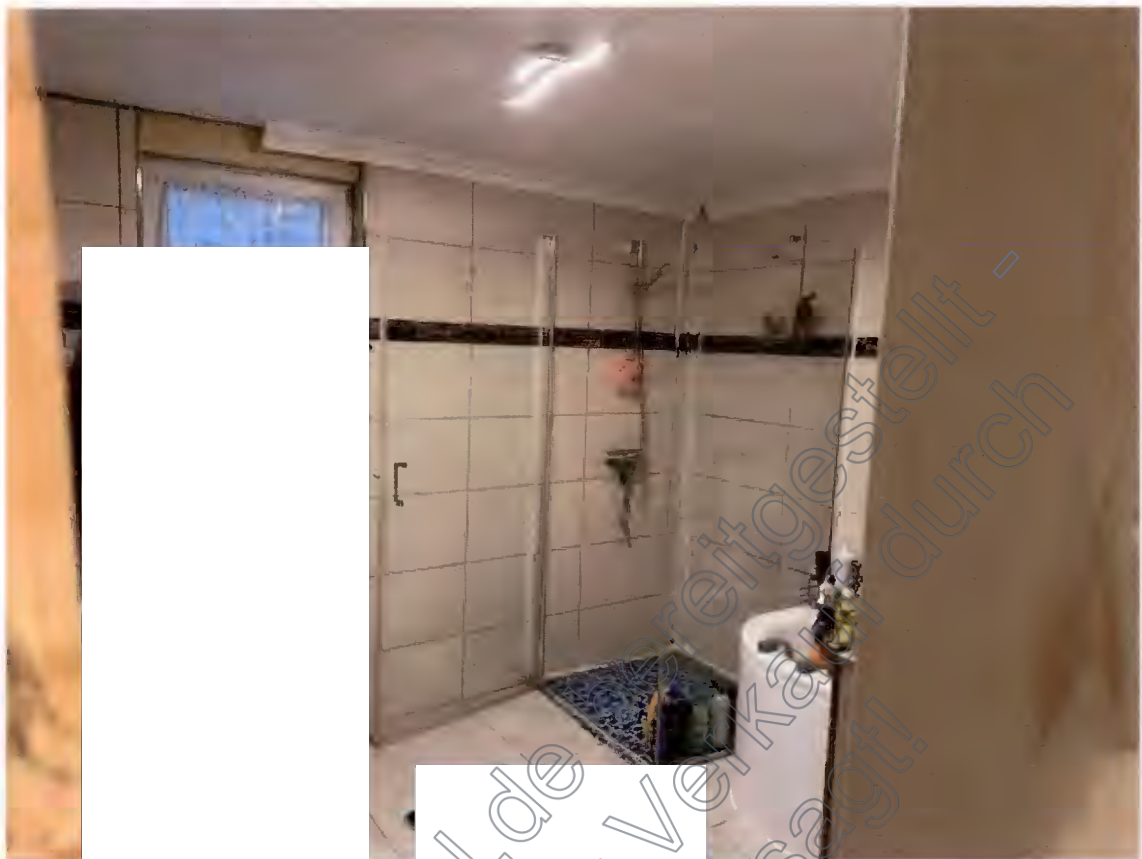
EG – Diele



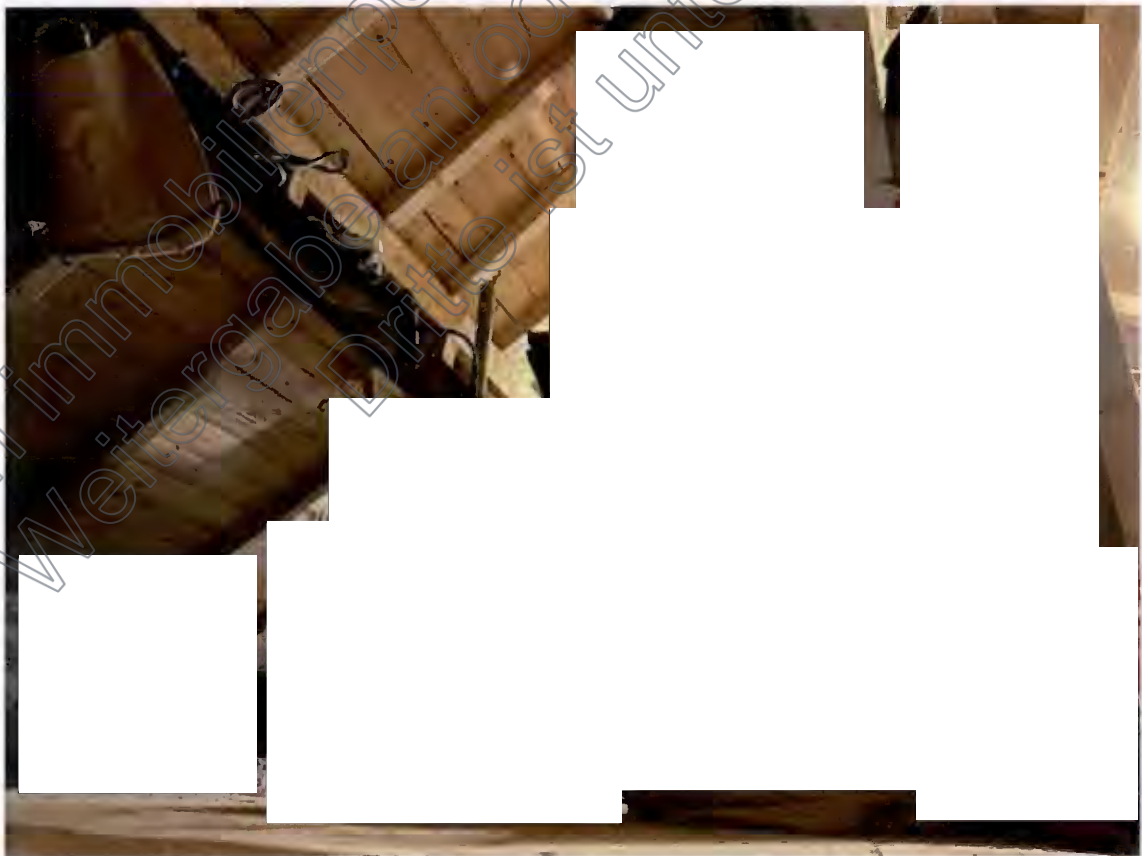
Treppe EG – OG



OG – Wohnraum



OG – Bad



DG - Speicher