

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!**

Briefannahmestelle
Justizzentrum Bad Kreuznach

Eing.: 26. Okt. 2023

Anl.:..... Abschr.:.....

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

Sachverständiger für Grundstücksbewertungen
und Bauwesen

Diplom Ingenieur TU
Bernd Meuthen

Dipl. Ing. - Dipl. Ds.
German Engineering

Ingenieurbüro

Expert judiciaire assermenté en bâtiment
construction et terrain

55452 Guldental

Nonnenwiese 3

T. 0049 (0)6707 1013 – F. 0049 (0)6707 1396

E-mail: bernd.meuthen@t-online.de

AZ.: SY001-Raumbach-2023

AZ.: 35 K 57/23

Datum: 23.10.2023.2021

GUTACHTEN

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

**2geschossigen tlw. unterkellerten Einfirstbauernhaus und einer Garage bebaute
Grundstück in 55592 Raumbach, Auf dem Hügel 13**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Raumbach	1543	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Raumbach	8	160/1
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Siehe Grundbuch	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.09.2023 ermittelt mit rd.

103.000 €.

Ausfertigung Nr.

1

2

3

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grundstücks- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:.....	7
3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:	7
3.2	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:.....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	9
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Bauland.....	10
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück: Straßenverkehr-allgemein	20
4.4	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen.....	26
5.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	26
6	Anlagen	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	2geschossiges tlw. unterkellertes Einfirstbauernhaus mit einer Garage bebautes Grundstück in 55592 Raumbach, Auf dem Hügel 13. <i>Die Grundstücksfläche von 449 qm beinhaltet: 230 qm Wohnbaufläche, 118 Straßenverkehrsfläche- allgemein und 101 qm Wohnbaufläche</i>
Objektadresse:	55592 Raumbach, Auf dem Hügel 13
Grundbuchangaben:	Grundbuchblatt 1543 ldf. Nummer 1
Katasterangaben:	Flut 8, Flurstück 160/1

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Straße 17 55543 Bad Kreuznach Auftrag vom 07.09.2023
Eigentümer:	Siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	30.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	30.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	30.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer wurde rechtzeitig schriftlich benachrichtigt, ist jedoch zum Ortstermin nicht erschienen. Der Sachverständige führte die Besichtigung ohne den Eigentümer durch. Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Wertermittlungstichtag 01.01.2022
Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbeschreibung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Keine

2 Grundstücks- und Bodenbeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landeshauptstadt:	Mainz
Landkreis:	Bad Kreuznach
Verbandsgemeinde:	Meisenheim
Gemeinde:	Raumbach
Gemarkung:	Raumbach
Einwohnerzahl:	ca. 450

Überörtliche Anbindung/nächstgelegene Stadt oder größerer Ort:

Entfernung zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 38 km zur A 61.
Entfernung zur nächsten Bundesstraße B 48 ca. 17 km.
Entfernung zur nächsten Stadt (Meisenheim) ca. 3 km.
Entfernung zum nächsten Bahnhof Bad Sobernheim 14 km.
Zu dem Flughafen Frankfurt-Rhein-Main beträgt die Fahrzeit ca. 60 Minuten und zu dem Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt die Fahrzeit ca. 60 Minuten.

Kleinräumige Lage

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

Ortslage.

Die Entfernung zum Stadtzentrum Meisenheim beträgt ca. 5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Verbandsgemeinde.

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

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend geschlossene Bauweise, bzw. in Haus – Hof – Bauweise.

Art der Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend 2geschossige gemischte Nutzung,

Topographische Grundstückslage:

Geländeneigung bis Hanglage (Nord-West-Seite) von der Straße ansteigend

Wohnlage:

Einfache bis mittlere Wohnlage

Örtliches Angebot an Schulen und Kindertagesstätten:

Komplettes Schulsystem im Stadt Meisenheim,

Örtliches Angebot an Freizeiteinrichtungen:

Radfahrweg,

Infrastruktur und Umwelt:

Keine Infrastrukturqualität, kein Kulturangebot,

Soziale Einrichtungen wie Arzt oder Ärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der nahe gelegenen Verbandsgemeinde vorhanden.

Weitere soziale Einrichtungen wie Fachärzte sowie Geschäfte des gehobenen Bedarfs sind in der nahe gelegenen Stadt Meisenheim vorhanden.

Emissionen / Immissionen / Beeinträchtigungen:

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

Tatsächliche Nutzung:

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

- 1.- Wohnbaufläche – bebaut
2. Straßenverkehr –allgemein
3. Wohnbaufläche - unbebaut

Hinweis zum Grundstück:

Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet.

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1)

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

Bemerkungen:

Unregelmäßige Grundstücksform,

*Erschließung:**Straßenart:*

Ausgebaute Gemeindestraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaute Straße

Gehwege, Parkstreifen und Parkbuchten nicht vorhanden

Erschließungskosten sind nicht mehr zu entrichten.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück:

Elektr. Strom / Wasser aus öffentlicher Versorgung und Kanalanschluß

konnten nicht geprüft werden, da das Haus nicht betreten werden konnte.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

dreiseitige Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Boden, Gefahr durch Hangwasser.
Bodengutachten liegt nicht vor.

Altlasten:

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

Anmerkung:

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

AUFWUCHS:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist **kein** Aufwuchs vorhanden.

2.1 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde auftragsgemäß eingesehen.
In Abteilung II des Grundbuches von (siehe oben) Blatt (siehe oben) bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Es sind auch keine offensichtlichen Baumängel und Bauschäden bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Schadstoff - Freiheit wurde vom Sachverständigen nicht geprüft.

2.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die erdberührenden Teile der Gebäudehülle wurden nicht auf Dichtigkeit gegen Radon geprüft. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:

2 geschossiges Einfirstbauernhaus und eine Garage,
Das Gebäude ist teilweise unterkellert.
Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

BAUJAHR:

Ursprungsbaujahr nicht bekannt.
Wird von der Restnutzungsdauer geprägt.
Fiktive Schätzung, es konnten keine Pläne zur Verfügung gestellt werden.

MODERNISIERUNG:

- nicht bekannt -
Energieausweis – Energiepaß liegt vor.

AUßENANSICHT:

asbesthaltige Fassadenverkleidung.

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

Dem Sachverständigen war es nicht möglich alle Innenräume zu betreten.

Sanierungsbedarf ist nicht auszuschließen

Fundamente:

unbekannt

Konstruktionsart:

Massivbau

GESCHOßDECKEN,

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

TREPPEN:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFTeilUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

BODENBELÄGE, WAND- UND DECKENBEKLEIDUNGEN:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Bad / Dusche / WC:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

FENSTER, TÜREN und TORE:*Hinweis:*

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

Fenster:

Kunststoff mit Isolierverglasung

Eingangstür:

Metall mit Einfachverglasung,

Zimmertüren:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

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

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

WARMWASSERVERSORGUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

DACH:*Dachkonstruktion:*

Pfettendach, Holz ohne Aufbauten,

Dachform:

Satteldach,

BESONDERE BAUTEILE und EINRICHTUNGEN, ZUSTAND DES GEBÄUDES:*Besondere Bauteile - Besondere Einrichtungen - Besondere Betriebseinrichtungen:*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Grundrißgestaltung:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Entsprechend der Wirtschaftsform und durch Grenzbebauung geprägt.

Belichtung u. Besonnung:

ausreichend

BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN und WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

BAUMÄNGEL:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

- * Energetische Ertüchtigung erforderlich
- * Bauliche Vernachlässigung (Instandhaltungsstau)
- * Gebrauchsspuren

Anmerkung:

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

ALLGEMEINBEURTEILUNG:

Der bauliche Zustand ist normal.
Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Altersbedingter Standard.

NEBENGEBÄUDE u.ä.:

2geschossige Garage

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

AUßENANLAGEN:

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

3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:

2geschossige Garage

Fassade in Holzprofile, Pultdach, Garagentor in Metall

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem 2geschossigen tlw. unterkellerten Einfirstbauernhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 55592 Raumbach, Auf dem Hügel 13 zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2023 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Straße, allgemein genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Raumbach	1543	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Raumbach	8	160/1	449 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Bauland	Einfirstbauernhaus	331 m ²
Straßenverkehr-allgemein	unbebaut (Straße, allgemein)	118 m ²
	Siehe Anlage: Auszug aus den Geobasisinformationen	
Summe der Teilgrundstücksflächen:	Summe	449 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Bauland

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.09.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 331 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.09.2023	× 1,11	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	44,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	331	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	44,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 44,40 €/m ²	
Fläche	× 331 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 14.696,40 € <u>rd. 15.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2023 insgesamt 15.000,00 €.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

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

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Scheune, Garage u. Keller
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	705,00 €/m² BGF	200,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	278,00 m²	337,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	195.990,00 €	67.400,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.09.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	349.450,17 €	120.174,20 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	349.450,17 €	120.174,20 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre	65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		69,23 %	69,23 %
• Faktor	x	0,3077	0,3077
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	107.525,82 €	36.977,60 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 144.503,42 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 5.780,14 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 150.283,56 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 15.000,00 €

vorläufiger Sachwert = 165.283,56 €

Sachwertfaktor x 0,96

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 158.672,22 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 55.000,00 €

Sachwert = 103.672,22 €

rd. 100.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	100,0	705,00
3	860,00	0,0	0,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 705,00			
gewogener Standard = 2,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 705,00 €/m² BGF
rd. 705,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (144.503,42 €)	5.780,14 €
Summe	5.780,14 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	0,96
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	0,96

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
• Unterhaltungsstau	-10.000,00 €	
• asbesthaltige Fassadenverkleidung	-15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-30.000,00 €
• Die Innenräume können nicht besichtigt werden!	-30.000,00 €	
Summe		-55.000,00 €

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks Bauland

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **100.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Bauland wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2023 mit rd.

100.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück: Straßenverkehr-allgemein

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **20,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Verkehrsfläche
Art der baulichen Nutzung	= Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.09.2023
Entwicklungsstufe	= Verkehrsfläche
Art der baulichen Nutzung	= Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 118 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 20,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.09.2023	× 1,11	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	22,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	118	× 1,00	
Entwicklungsstufe	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	22,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 22,20 €/m ²	
Fläche	× 118 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.619,60 € rd. 2.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2023 insgesamt **2.600,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

4.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Straßenverkehr-allgemein“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	2.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 2.600,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 2.600,00 €
Vergleichswert	= 2.600,00 €
	rd. 2.600,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Straßenverkehr-allgemein

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Straßenverkehr-allgemein wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2023 mit rd.

2.600,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Bauland	Einfirstbauernhaus	331,00 m ²	100.000,00 €
Straßenverkehr-allgemein	unbebaut (Straße, allgemein)	118,00 m ²	2.600,00 €
Summe		449,00 m ²	102.600,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem 2geschossigen tlw. unterkellerten Einfirstbauernhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 55592 Raumbach, Auf dem Hügel 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Raumbach	1543	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Raumbach	8	160/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2023 mit rd.

103.000 €

in Worten: einhundertdreitausend Euro

geschätzt.

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



[Handwritten Signature]
Dipl. Ing. Dipl. Ing. TU Bernd Meuthen
Sachverständiger für Grundstücksbewertungen

Ich übertrage die Nutzungsrechte auf die Beteiligten

Guldental, den 25. Oktober 2023

5 Rechtsgrundlagen-

5.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

EnEV: Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (September 2022) erstellt.

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

R 403416

Datum: 22.9.2023
Notiz

Maßstab: 1 : 500



Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Flurstücks- und Eigentüternachweis



RheinlandPfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 27.09.2023

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Flurstück 160/1, Flur 8, Gemarkung Raumbach (2070)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde: Raumbach
Landkreis: Bad Kreuznach

Lage: Auf dem Hügel 13

Fläche: 449 m²

Tatsächliche Nutzung: 230 m² Wohnbaufläche
118 m² Straßenverkehr-allgemein
101 m² Wohnbaufläche

Klassifizierung: Gemeindestraße

Hinweise zum Flurstück: Baulast
Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Grundbuchamt Bad Sobernheim
Grundbuchbezirk Raumbach
Grundbuchblatt 1543
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 3

AZ: Dayim01-Raumbach-2023

Gebäude: Einfirstbauernhaus

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage von

☒ Bauzeichnungen

☒ Aufmaß

☒ Rohbau

lfd. Nr.	Geschloß/ Grundrißebene	(+/-) Nr.	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)			Breite (m)			Summe Breite	Bereich h	Fläche (m²)			Raum- faktor / Sonderform						Bruttogrundfläche-BGF qm			Erläuterung
				L1	L2	Faktor	B1	B2	Faktor			Bereich A	Bereich B	Bereich C		KG	EG	1.OG	DG	?	Bereich A	Bereich B	Bereich C	

1	Wohngebäude (Anteil)	1	1,00	10,00		1,00	10,00	9,20	9,30	0,50	9,25	A	92,50	0,00	0,00	1,00		1	1	1		277,50	0,00	0,00	
2			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	A	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00	
3	Scheune	2	1,00	9,00		1,00	9,00	9,20	9,60	0,50	9,40	C	0,00	0,00	84,60	1,00		1	1	1		0,00	0,00	253,80	
4			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	C	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00	
5	Keller unter Scheune	3	1,00	4,50		1,00	4,50	9,50		1,00	9,50	B	0,00	42,75	0,00	1,00	1					0,00	42,75	0,00	
6			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	C	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00	
7	Garage	4	1,00	2,50		1,00	2,50	7,50	8,50	0,50	8,00	B	0,00	20,00	0,00	1,00		1	1			0,00	40,00	0,00	
8			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	C	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00	
9			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	C	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00	
10			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	C	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00	
11			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	C	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00	
12			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	A	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00	
13			1,00			1,00	0,00			1,00	0,00	C	0,00	0,00	0,00	1,00						0,00	0,00	0,00	

Einzelsumme 277,50 82,75 253,80

Summe A+B qm

Wohnhaus-Sum rd. 278 qm

Keller u. Garage-Su rd. 83 qm

Scheune-Summe C 1 rd. qm

rd. 254 qm

rd. qm

rd. qm

G-Guldental, 15.10.2023

Diplom Ingenieur TU Bernd Meuthen

Von immobilienportal.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



Süd-Ost-Ansicht
von der tieferliegenden Hauptstraße L 376



Süd-West-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Kellereingang



Südostansicht