

Kein Original
Gutachten!

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

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

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

19. Juli 2022
Aktenzeichen: 2022-04-0860

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Wohnungseigentum Nr. 2 auf dem Grundstück in 55571 Odernheim, Hauptstraße 1

Zwangsversteigerungsverfahren



Aktenzeichen des Gerichts: 36 K 10/22

Wertermittlungstichtag: 12. Juli 2022

Qualitätstichtag: 12. Juli 2022

Tag der Ortsbesichtigung: 12. Juli 2022

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und als PDF-Dokument erstellt.

DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

Martinstraße 13
55116 Mainz
Tel. +49 (0)6131 240409-0
Fax +49 (0)6131 240409-9
info@deisen.com
www.deisen.com

VERANTWORTLICHER VERWERTER

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
Gerichtsstand Mainz
USt-IdNr. DE269156235

BANKVERBINDUNG

Deutsche Bank AG
IBAN DE81 5507 0024 0019 3888 01
BIC DEUTDE33HAN



Von der IHK für Rheinlimes öffentlich be-
schworen und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Wägen und Pächten



Professional Member of the Royal Institution
of Chartered Surveyors



Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Befragungswertmittlung aller
Immobilienarten, ZIS Sprengmeter Zert (All)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.3	Voraussetzungen der Bewertung.....	5
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen.....	6
1.5	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	7
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme.....	8
2.1	Lage.....	8
2.2	Grundstücksform und Topografie.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	12
2.7	Baubeschreibung.....	13
2.8	WEG-spezifische Regelungen.....	16
3	Wertermittlung.....	17
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
3.2	Grundsatz der Modellkonformität.....	17
3.3	Bodenwertermittlung.....	18
3.4	Ertragswertermittlung.....	21
4	Verkehrswert.....	26
4.1	Plausibilisierung.....	26
5	Rechtsgrundlage und verwendete Literatur.....	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	31
6	Anlagenverzeichnis.....	32

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum
Zubehör:	Zubehör im Sinne von § 97 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist im Verkehrswert nicht enthalten.
Objektadresse:	Hauptstraße 1 55571 Odernheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Odernheim, Blatt 1772, lfd.-Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Odernheim, Flurstück 66/5 (Größe 670 m ²)
Gegenstand der Bewertung:	25/100 Miteigentumsanteil an dem oben genannten Grundstück in 55571 Odernheim, Hauptstraße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss bestehend aus 1 Diele, 1 Bad, 2 Toiletten, 6 Zimmer, 1 Küche, 1 Galerie, 1 Garage, 2 Flure, im Aufteilungsplan jeweils mit Ziffer „2“ bezeichnet sowie ein (gemeinschaftliches) Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum, im Aufteilungsplan mit „G“ bezeichnet.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 7. April 2022 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 8. April 2022 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des oben genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Im vorliegenden Fall wird der 12. Juli 2022 (Tag der Ortsbesichtigung) zugrunde gelegt. Dies deswegen, da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung noch nicht bekannt ist.
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 12. Juli 2022 <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> von ca. 9:45 Uhr bis ca. 10:15 Uhr

Umfang der Besichtigung etc.:

Es wurde eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht.

Für die nicht besichtigten und nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden bei der Berechnung der jeweiligen Wertermittlungsverfahren im Rahmen der "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale" als Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Dirk Deisen (unterzeichnender Sachverständiger)

Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:

Durch eine Mitarbeiterin des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

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

Interessenskonflikt:

Der Unterzeichner versichert, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Sachverständiger durchführt und dass zu keinem Zeitpunkt ein Interessenkonflikt bestanden hat oder besteht. Das Gutachten wird unparteiisch, neutral und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bestehenden Vorschriften erstellt.

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens zum Wertermittlungsstichtag erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung (rein visuelle Aufnahme) und auf Grundlage der herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen, die, soweit sie diesem Gutachten zugrunde gelegt werden, lediglich auf ihre Plausibilität hin überprüft und im Übrigen ungeprüft diesem Gutachten als Tatsachen zugrunde gelegt werden.

Soweit die Ortsbesichtigung sowie die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen keine eindeutige Grundlage für eine Wertermittlung liefern oder unplausibel sind, werden plausible Annahmen getroffen oder eigene Ermittlungen durchgeführt.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.

Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. Baustoffe auf Angaben aus den herangezogenen Unterlagen, auf erhaltenen Auskünften bzw. Hinweisen während des Ortstermins oder auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr beruhen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (zum Beispiel Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht geprüft. In diesem Gutachten wird, sofern keine anderen Erkenntnisse vorliegen, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Insofern erfolgte auch keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden. Baumängel und Bauschäden wurden soweit - und ohne Anspruch auf Vollständigkeit - aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich erkennbar waren.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende beziehungsweise schadstoffbelastete Baustoffe wurden nicht durchgeführt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Für die Verwendung derartiger Informationen in dem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen. Es wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Sich aus der Nutzung ergebende (Betriebs)Einrichtungen und Inventar können vorhanden sein, sind jedoch nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Gegebenenfalls erforderliche Rück- oder Umbaukosten bei einer Nachfolgenutzung sind ebenfalls nicht Gegenstand dieser Marktwertermittlung.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen berücksichtigt:

- Flurkartenauszug mit Datum vom 3. Mai 2022
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 7. Februar 2022
- Teilungserklärung (UR-Nr. 92/1994 des Notars Richard Held mit Amtssitz in Meisenheim am Glan)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021
- Auswertung von Angebotsmieten und Angebotspreisen des Immobilienportals Immobilienscout24 (Auswertzeitraum Januar 2020 bis März 2022)
- IVD-Preisspiegel 2021 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige (Markt-)Informationen zum relevanten Standort aus eigenen Recherchen und Bewertungsdaten aus der in der Anlage aufgeführten Wertermittlungsliteratur

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

1.5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers, beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. nach Art und Umfang auf den Inhalt der vom Auftragnehmer abgeschlossenen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme je Verstoß von EUR 500.000 beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (zum Beispiel Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und ähnliches) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: Odernheim am Glan (ca. 1.700 Einwohner)

Wirtschaftliche Rahmendaten,
Bevölkerungsentwicklung¹:

Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für den Landkreis beträgt +1,2 %.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis beträgt im Juni 2022 5,4 % (Rheinland-Pfalz 4,5 %, Deutschland 5,2 %).

Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis liegt 2022 bei 96,0 und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vergleiche Anlage I)

nächstgelegene größere Städte:

Bingen am Rhein (ca. 40 km entfernt)

Kaiserslautern (ca. 50 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 60 km entfernt)

Bundesstraßen

B 41 (ca. 7 km entfernt);

B 420 (ca. 7 km entfernt)

Autobahnzufahrten:

A 60 / A 61 (ca. 40 km entfernt);

A 6 (ca. 50 km entfernt)

Bahnhöfe:

Bahnhof Staudernheim (ca. 2 km entfernt)

Bahnhof Bad Sobernheim (ca. 6 km entfernt)

ÖPNV:

Bushaltestelle (unmittelbar vor dem Objekt)

Flughäfen:

Flughafen Frankfurt-Hahn (ca. 50 km entfernt);

Flughafen Frankfurt am Main (ca. 90 km entfernt)

¹ Quellen: Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de), Bundesagentur für Arbeit, MB Research

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vergleiche Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt liegt südlich der Glan, im Ortszentrum von Odernheim am Glan.
Versorgungslage/soziale Infrastruktur:	Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten sind eingeschränkt vorhanden, mit dem Pkw in den umliegenden Gemeinden aber gut zu erreichen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	teilweise wohnbauliche und teilweise gewerbliche Nutzungen; überwiegend kompakte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Lärmimmissionen (zum Beispiel Straßenverkehr, Busverkehr); sonstige (wesentliche) wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.
Lagebeurteilung:	Die groß- und kleinräumige Lage sowie das wirtschaftliche Umfeld haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Auf Basis der beschriebenen Merkmale wird die Lage als eine einfache Wohnlage und als eine einfache bis mittlere Geschäftslage eingestuft.

2.2 Grundstücksform und Topografie

Gestalt und Form: (vergleiche Anlage 3)	<u>Straßenfronten:</u> ca. 25 m (zur Duchrother Straße); ca. 30 m (zur Hauptstraße) <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 23 m <u>Bemerkung:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
Topografie:	eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung: (vergleiche Anlage 3)	unmittelbar über die Hauptstraße; Zufahrtsmöglichkeit über die Duchrother Straße
Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinpflaster

Parkmöglichkeiten: Öffentlicher Parkplatz in der Nähe des Bewertungsobjekts

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine Angaben möglich

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: mehrseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen

Hinweis

Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Baugrund, Grundwasser: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (zum Beispiel hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

Altlasten: Das Bewertungsgrundstück ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen beziehungsweise derzeitigen Nutzungen untersucht.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der zu ermittelnde Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.4 Privatrechtliche Situation

Lasten und Beschränkungen: (Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs) Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung.

Ifd.-Nr. 5:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Kreuznach – Zwangsversteigerungsgericht -, 36 K 10/22); eingetragen am 07.02.2022“

Hinweis

Die genannte Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

Hypotheken, Grund- und Rentenschulden: (Abteilung III des vorliegenden Grundbuchauszugs) Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

² gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord vom 2. Mai 2022

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Nutzung und Vermietungssituation:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt vermutlich eigengenutzt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.³

Denkmalschutz:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.⁴ In der schriftlichen Auskunft wird folgende mitgeteilt:

„Bei dem Objekt Hauptstraße 1 in Odernheim am Glan handelt es sich um ein geschütztes Kulturdenkmal innerhalb der Denkmalzone „Ortskern“ im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz. Die Kulturdenkmaleigenschaft der Denkmalzone „Ortskern“ wurde von der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe in Mainz, durch die Aufnahme der Denkmalzone in das Verzeichnis der Kulturdenkmäler festgestellt und ist dort wie folgt eingetragen:

„Oval des von der ehem. Stadtbefestigung (Obertor, Stadtmauerreste bei der Bahnhofstraße, ehem. Graben im Westen) seit ca. 1349 eingefassten Ortskerns mit zahlreichen Bauten v.a. des 16./17., aber auch des 18./19. Jh., darunter Fachwerkbauten“

Hinweis

Im Rahmen dieses Gutachtens wird der "denkmalgeprägte" Verkehrswert ermittelt. Eventuelle Ansprüche auf Ausgleichsleistung wurden nicht geprüft (und in dieser Wertermittlung auch nicht berücksichtigt).

Die Wertbeeinflussung durch die Unterschutzstellung wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt und bei der Wertfeststellung entsprechend berücksichtigt.

³ gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 2. Mai 2022

⁴ gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 3. Mai 2022

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
(vorbereitende Bauleitplanung)

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.⁵

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(verbindliche Bauleitplanung)

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden.⁶ Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein (Bau)Vorhaben (gemäß § 29 BauGB) zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Sonstige Satzungen:

Über weitere städtebauliche Satzungen (zum Beispiel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzungen, Umlegungen etc.) ist nichts bekannt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist nach den Erkenntnissen des Sachverständigen bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.⁷

⁵ Quelle: Online-Recherche vom 15. Juli 2022

⁶ Quelle: Online-Recherche vom 15. Juli 2022

⁷ gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan vom 9. Mai 2022

2.7 Baubeschreibung

2.7.1 Wohn- und Gastronomiegebäude (Gemeinschaftliches Eigentum)

2.7.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; teilunterkellert; zweigeschossig; nicht ausgebautes Dachgeschoss; mehrseitig angebaut
Baujahr(e):	Ursprungsbaujahr ca. 1739 (gemäß Angaben auf der Fassade); vermutlich wurden die Erweiterungen später errichtet
Modernisierungen:	Seit dem Ursprungsbaujahr wurden vermutlich Modernisierungen (zum Beispiel Fenster) durchgeführt. Der genaue Umfang und Zeitpunkt der Maßnahmen sind nicht bekannt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	Für die Beurteilung der Barrierefreiheit sind insbesondere der Zugang zum Gebäude, die vorhandenen Türbreiten und Bewegungsflächen relevant. Auf Basis der herangezogenen Unterlagen, Informationen und Erhebungen im Rahmen des Ortstermins wird der Grad der Barrierefreiheit im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Objektart als üblich beurteilt. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht (besonders) in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht/Fassade:	überwiegend Putz mit Anstrich

2.7.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Anzahl der Nutzungseinheiten: Das Objekt wurde nach WEG in drei Wohnungs- und ein Teileigentum aufgeteilt.

Hinweis: Vergleiche Planzeichnungen in Anlage 6.

2.7.1.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	keine Angaben möglich
Umfassungswände:	(vermutlich) Mauerwerk
Innenwände:	keine Angaben möglich
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken, vielleicht teilweise Stahlbetondecken
Treppen:	keine Angaben möglich
Dach:	Holzkonstruktion als Satteldach mit Eindeckung aus Dachziegel; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

2.7.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich
Wärmeerzeugung:	keine Angaben möglich
Wärmeverteilung:	keine Angaben möglich
Warmwasserversorgung:	keine Angaben möglich

2.7.1.5 Besondere Bauteile/ Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine wesentlich wertbeeinflussenden erkennbar
besondere Einrichtungen:	keine wesentlich wertbeeinflussenden erkennbar
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungszustand:	Im Wesentlichen (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und Baumängel erkannt: <ul style="list-style-type: none">• schadhafte Bereiche im Außenputz• schadhafter Anstrich von Holzaußenbauteilen

Allgemeinbeurteilung:

baulicher Zustand:

ausreichender, aber eher schlechter Zustand (soweit von außen erkennbar)

Unterhaltungszustand:

schlechter Zustand;
es besteht augenscheinlich ein Unterhaltungsstau

Modernisierungsgrad:

(eher) kleinere Maßnahmen im Rahmen der üblichen Instandhaltung

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen vernachlässigten Eindruck.

2.7.2 Sondereigentum

2.7.2.1 Lage im Gebäude, Wohn-/Nutzfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums

Das Sondereigentum befindet sich im 1. Obergeschoss (Wohnung) bzw. im Erdgeschoss (Garage).

Wohn- und Nutzfläche:
(vergleiche Anlage 7)

Wohnfläche:	rd. 129 m ²
Galerie:	rd. 12 m ²
Abstellfläche im EG:	rd. 49 m ²

Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Hinweis

Die dieser Bewertung zugrundeliegenden Flächenangaben können wertbezogene Modifizierungen enthalten und insofern von den diesbezüglichen Vorschriften (zum Beispiel WoFIV, DIN 277) abweichen. Sie dürfen deshalb durch Dritte nicht (ungeprüft) für andere Zwecke übernommen werden.

Raumaufteilung:
(vergleiche Anlage 6)

1 Diele, 1 Bad, 2 Toiletten, 6 Zimmer, 1 Küche, 1 Galerie, 2 Flure, 1 Garage

Grundrissgestaltung:
(vergleiche Anlage 6)

zweckmäßig, teilweise mit Durchgangszimmer

2.7.2.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Da eine **Innenbesichtigung nicht ermöglicht** wurde, ist auch keine (gesicherte) Aussage über Raumausstattungen und den Ausstattungszustand möglich. Aufgrund der Inaugenscheinnahme von außen wird ein insgesamt einfacher bis mittlerer Ausstattungs- bzw. Ausbauzustand unterstellt. Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in der Regel als Sicherheitsabschlag) berücksichtigt.

2.7.2.3 Zustand des Sondereigentums

Allgemeinbeurteilung: keine Angaben möglich

2.7.3 Nebengebäude

mehrere Abstellräume

2.7.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hoffbefestigung, befestigte Stellplatzflächen

2.8 WEG-spezifische Regelungen

Sondernutzungsrechte:
(vergleiche Anlage 6)

Bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums können durch besondere Gebrauchsregelungen einem Wohnungs- oder Teileigentümer zur alleinigen Benutzung überlassen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinsichtlich des hier zu bewertenden Wohnungseigentums folgende (gemeinschaftliche) Sondernutzungsrechte vorhanden bzw. bekannt:

- Abstellraum, im Aufteilungsplan mit "G" bezeichnet

Hinweis

Hinsichtlich des Sondernutzungsrechts an dem Abstellraum (mit „G“ bezeichnet) wurde dieses zwei Eigentümergehörig, nämlich dem jeweiligen Eigentümer des Bewertungsobjekts und dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentums Nr. 1.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht bekannt

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt sind offensichtlich nicht erkennbar.

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sind nicht bekannt.

Wohngeld: nicht bekannt

Erhaltungsrücklage: Ob es eine Erhaltungsrücklage gibt bzw. wie hoch die Erhaltungsrücklage der Wohnungs- und Teileigentumsanlage ist, ist nicht bekannt.

Sonderumlagen: Ob Sonderumlagen beschlossen wurden, ist nicht bekannt.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

3.1.2 Verfahrenswahl

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil nach den Recherchen des Sachverständigen eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise bzw. ein geeigneter Vergleichsfaktor nicht vorliegen.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Sachwertobjekt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall zudem nicht möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen beziehungsweise Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart bedingt zu, da es auch als Ertragswertobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können.

3.2 Grundsatz der Modellkonformität

Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Dies bedeutet, dass in dem Modell bewertet werden muss, in dem die in der Wertermittlung angesetzten Marktdaten (zum Beispiel Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren) abgeleitet wurden.

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Abs. 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück, beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

3.3.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

3.3.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **45 €/m²** zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	300 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.05.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche	=	670 m ²

3.3.2.2 Bodenwertermittlung

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

I. beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	45,00 €/m ²
---	---	------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	03.05.2022	× 1,02

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	durchschnittlich	Hauptstraße	× 1,00
Grundstücksfläche (m ²)	300	670	× 0,93
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00
Vollgeschosse	2	2	× 1,00
Bauweise	offen	geschlossen	× 1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	42,69 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 42,69 €/m ²
Fläche	× 670 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 28.602,30 € rd. 28.600,00 €

3.3.3 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Stichtag

Auf der Grundlage der vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 2 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,02).

Lage

Das Bewertungsgrundstück entspricht mit seinen wesentlichen Lagemerkmalen dem Bodenrichtwertgrundstück. Eine Lageanpassung wird für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Grundstücksfläche

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. Das heißt, der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet bzw. veröffentlicht.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt deshalb unter Verwendung bzw. in Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	670	0,98
Vergleichsobjekt	300	1,05

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}_{(\text{Bewertungsobjekt})} / \text{Koeffizient}_{(\text{Vergleichsobjekt})} = 0,93$

Entwicklungsstufe

Hinsichtlich der Entwicklungsstufe entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend der durchschnittlichen Art der baulichen Nutzung innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Anzahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Anzahl der (Voll)Geschosse entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend der durchschnittlichen Bauweise innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

3.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	28.600,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 25/100
vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.075,00 €
Zu-/Abschläge	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 7.075,00 € rd. 7.080,00 €

3.4 Ertragswertermittlung

3.4.1 Verfahrensbeschreibung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben.

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (beziehungsweise des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im (hier angewendeten) sogenannten vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 27 Abs. 4 ImmoWertV).

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

3.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung, Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	Abstellraum, EG	49,34	4,70	606,39	7.276,68
	Galerie, 1. OG	12,00	2,00	24,00	288,00
	Wohnen, 1. OG	129,02	0,50	24,67	296,04
	Parken, EG	1	20,00	20,00	240,00
Summe		190,36		675,06	8.100,72

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.100,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (34,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.754,24 €
jährlicher Reinertrag	= 5.346,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei 2,50 % Liegenschaftszinssatz und 17 Jahren Restnutzungsdauer	x 13,712
kapitalisierter jährlicher Reinertrag	= 73.310,93 €
abgezinster Bodenwert (0,657 x 7.080 €)	+ 4.651,56 €
vorläufiger Ertragswert	= 77.962,49 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 77.962,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 24.300,00 €
Ertragswert	= 53.662,49 €
	rd. 53.700,00 €

3.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurden auf der Grundlage des im herangezogenen Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Ertragswertmodells abgeleitet. Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität (vergleiche Abschnitt 3.2) wird den nachfolgend erläuterten Wertansätzen dasselbe Modell zu Grunde gelegt.

Rohrertrag

Der Rohrertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vergleiche § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Objekte aus den nachfolgend aufgeführten Quellen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Wohnungsmieten

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Angebotsmieten für Wohnimmobilien ergeben sich für Wohnungen in Abhängigkeit des Auswertungsgebiets folgende (Spannen)Angaben:

- im Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjekts: 5,00 €/m² bis 7,50 €/m² (Median: 6,36 €/m²)
- im Landkreis des Bewertungsobjekts: 5,22 €/m² bis 11,00 €/m² (Median: 7,92 €/m²)

Gemäß dem herangezogenen Landesgrundstücksmarktbericht wurden für den Bereich Kirn aus vorliegenden Mietspiegeln, Mietpreissammlungen sowie in wenigen Fällen aus Vergleichsmieten Nettokaltmieten für zum Beispiel eine standardisierte Musterwohnung mit 80 m² Wohnfläche, mit gehobenem Standard und in guter Wohnlage und aus dem Baujahr 1970 ermittelt, und mit (durchschnittlich) 5,30 €/m² veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) wird die marktüblich erzielbare Miete, auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungsstichtag, so wie sie der Ertragswertberechnung zu entnehmen ist, geschätzt und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vergleiche § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht; die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag) bestimmt.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vergleiche § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vergleiche § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Oberen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich in Abhängigkeit der Objektart, der Objektgröße, der relativen Restnutzungsdauer und des Marktsegments zum Wertermittlungsstichtag ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,65 %.

Insbesondere die Lage, die Objektgröße, und die sonstigen Objekteigenschaften (zum Beispiel der Zustand der Gesamtanlage, die Gebäudekonzeption) rechtfertigen in Summe eine Erhöhung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes. Auf dieser Grundlage wird für das Bewertungsobjekt ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % für angemessen erachtet.

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. Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform für die hier zu bewertende Objektart mit 64 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können. Bei dem Bewertungsobjekt wurden bereichsweise Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, durchgeführt.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und dem ("vorläufig rechnerischen") Gebäudealter (> 70 Jahre) ergibt sich für das Wohn- und Geschäftshaus eine („vorläufig rechnerische“) Restnutzungsdauer von 0 Jahren. Unter Berücksichtigung des baulichen Zustands und des Modernisierungsgrads wird die (modifizierte) Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie modellkonform und unter sachverständiger Würdigung des vorliegenden Einzelfalls mit 17 Jahren bestimmt und angesetzt.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Abgezinsten Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modelansätzen abweichen (vergleiche § 8 Abs. 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (vergleiche § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

1. Wertbeeinflussung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten des gemeinschaftlichen Eigentums

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen kann, da nur zerstörungsfrei (augenscheinlich) untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig). Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung sind allein aufgrund der Inaugenscheinnahme im Rahmen des Ortstermins ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung angesetzt. Der Ansatz der geschätzten Wertminderung entspricht nicht den tatsächlichen Kosten, sondern berücksichtigt vielmehr (im Hinblick auf die Angebots-/Nachfragesituation zum Wertermittlungsstichtag) die diesbezüglichen (durchschnittlichen) Auswirkungen auf die Preisfindung eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers. Auf dieser Grundlage wird die (anteilige) Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsbesonderheiten des gemeinschaftlichen Eigentums pauschal mit 1.500 € geschätzt. Dieser marktübliche Abschlag entspricht rd. 1,9 % des vorläufigen Verfahrenswerts.

2. Wertbeeinflussung durch fehlende Erhaltungsrücklage

Gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG gehört zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage, auch bekannt unter dem Begriff „Instandhaltungsrücklage“ oder „Instandhaltungsrückstellung“.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen/Vermutungen ist eine solche Erhaltungsrücklage nicht vorhanden. Auf dieser Grundlage wird die Wertminderung wegen der mutmaßlich nicht vorhandener Erhaltungsrücklage überschlägig mit rd. 2.400 € (ca. 12 €/m^2 übliche Instandhaltungskosten $\times 0,70$ anteilige Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums $\times 141,02 \text{ m}^2$ Hauptnutzfläche inkl. Galerie $\times 2$ Jahre) geschätzt und in Ansatz gebracht.

3. Wertbeeinflussung durch Mehraufwendungen wegen denkmalgemäßer Instandhaltung

Die Instandhaltungsmehraufwendungen auf Grund des Denkmalschutzes sind in dem bei den Bewirtschaftungskosten getroffenen (Modell-)Ansatz noch nicht berücksichtigt. Die jährlichen Mehraufwendungen werden mit rd. 2,50 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche geschätzt. Kapitalisiert über die Restnutzungsdauer ergibt sich auf dieser Grundlage ein marktüblicher Abschlag in Höhe von rd. 4.800 € ($2,50 \text{ €/m}^2 \times 141,02 \text{ m}^2$ Hauptnutzfläche inkl. Galerie $\times 13,712$).

4. Wertbeeinflussung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung (Sicherheitsabschlag)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, und der damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken bezüglich der Größe, der Raumausstattung, des Ausbauszustands und gegebenenfalls vorhandener Baumängel und Bauschäden, angebracht. Dieser Abschlag wird mit 15.600 € (entspricht rd. 20 % des vorläufigen Vergleichswerts) in Ansatz gebracht.

5. Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Baumängel, Bauschäden und unterlassener Instandhaltung	-1.500 €
(mutmaßlich) nicht vorhandene Erhaltungsrücklage	-2.400 €
Mehraufwendungen wegen Denkmalschutz	-4.800 €
Sicherheitsabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung	-15.600 €
Summe	-24.300 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Abs. 4 ImmoWertV). Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen (auch) als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in mittlerer Qualität (bedingt geeignete Mieten, bedingt geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 53.700 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 25/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in 55571 Odernheim, Hauptstraße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss bestehend aus 1 Diele, 1 Bad, 2 Toiletten, 6 Zimmer, 1 Küche, 1 Galerie, 1 Garage, 2 Flure, im Aufteilungsplan jeweils mit Ziffer „2“ bezeichnet sowie ein (gemeinschaftliches) Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum, im Aufteilungsplan mit „G“ bezeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag 12. Juli 2022 auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts mit rd.

53.700 €

in Worten: dreiundfünfzigtausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

4.1 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wird eine Vergleichswertermittlung (auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors) unter Zuhilfenahme des Wohnungseigentumsrechners 2.3-2021 des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die in Ansatz gebrachten Merkmale des Bewertungsobjekts können der nachfolgenden Berechnung entnommen werden. Aufgrund der Struktur des herangezogenen Rechners müssen geringfügig abweichende bzw. angepasste Daten eingegeben werden. Zum Beispiel werden als Wohn-/Nutzfläche 135 m² (Wohnfläche zzgl. Anteilige Galerie) in Ansatz gebracht und die Restnutzungsdauer ergibt sich aufgrund von Vorgaben innerhalb des Rechners mit (mindestens) 19 Jahren. Da der mithilfe des Rechners ermittelte Vergleichswert (lediglich) zur Plausibilisierung herangezogen wird, sind die genannten abweichenden/angepassten Eingaben noch akzeptabel.

Unter dem Punkt Sondereigentume, Sondernutzungsrechte (diese Bezeichnung lässt sich in dem herangezogenen Rechner leider nicht verändern) wird ein pauschaler Wertansatz für die vorhandene Garage und das (gemeinschaftliche) Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum „G“ berücksichtigt.

Vergleichswertberechnung "Wohnungseigentum"

Bezeichnung des Wertermittlungsobjekts der Bewertung nach § 183 BewG:	55571 Odernheim, Hauptstraße 1
--	---------------------------------------

Merkmale des Wertermittlungsobjekts (WO)

Wertermittlungsstichtag (WST):	12.07.2022
Grundstücksgröße (GG):	670 m ²
Miteigentumsanteil:	25,00%
Baujahr (BJ):	1900
Gebäudestandardstufe (GST):	1,67
Wohnfläche (WF):	135,0 m ²
Anzahl der Wohneinheiten in der Wohnanlage	4
Gesamtnutzungsdauer (GND):	63,4 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	19,0 Jahre
relative RND:	30,16%
Bodenrichtwert (BWN), letzter Bodenrichtwert (01.01.2020):	45 €/m ²

Sondereigentume, Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte Kfz-Unterbringung	7.000 €
Sonstiges (freie Eingabe)	

Beschreibung des Richtwertobjekts (RWO)

Bezeichnung des herangezogenen Richtwertes
Gemeinde / Gemarkung / Landkreis bzw. Stadt:

**Odernheim am Glan
/ Odernheim / Bad**

Bodenwertniveau (BWN):		Krauznach 54 €/m ²
Vergleichsfaktor [Richtwert (RW)]:		1.117 €/m ²
Stichtag des Richtwertes:		01.01.2020
Index nach Marktsegment zum 01.01.2020 (2010=100):		149
Sachwertfaktor des Richtwertgrundstücks		0,92
Gebäudestandardstufe (GST) (beeinflusst für die Nutzungsdauer):		3,0
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	100%
Restnutzungsdauer (RND):	43 Jahre	relative RND: 61,43%
Wohnungsgröße (Wohnfläche (WF)):		80 m ²
Anzahl der Wohneinheiten (WE) in der Wohnanlage:		10
Grundstücksgröße (GG):		1.300 m ²
Miteigentumsanteil (MA) in Prozent:		10%
Bodenwertanteil (BWA) pro m ² Wohnfläche:		87,75 €/m ²

Die vorliegenden Vergleichsfaktoren wurden vom oberen Gutachterausschuss RLP für ein sog. Richtwertgrundstück (= Standardgrundstück) abgeleitet.

Um die Vergleichsfaktoren (im Weiteren als Richtwert bezeichnet) an das konkrete Wertermittlungsobjekt anzupassen, werden hierauf seitens des OGA nachfolgende Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt (vgl. § 12 ImmoWertV). Diese wurden zum Teil vom OGA selbst abgeleitet bzw. im Einzelfall der einschlägigen Literatur entnommen und entsprechend dem Bewertungsgesetz seitens des LfSt angepasst.

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz gem. Landesgrundstückmarktbericht 2021

Berechnung

1. Berücksichtigung des Bodenwertanteils des Wertermittlungsobjekts (RW 1)

Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts pro m² Wf

Bodenwert (BW):		45 €/m ²
Grundstücksgröße (GG):	x	670 m ²
Wohnfläche (WF):	/	135 m ²
Miteigentumsanteil:	x	25,00%
Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts [€/m ² Wf]:		<u>55,83 €/m²</u>

Ermittlung des Richtwertes mit dem Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts

Richtwert:		1.117,00 €/m ²
Sachwertfaktor:	/	<u>0,92</u>
		1.214,13 €/m ²
Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts [€/m ² Wf]:	+	55,83 €/m ²
Bodenwertanteil des Richtwertobjekts [€/m ² Wf]:	-	<u>87,75 €/m²</u>
		1.182,21 €/m ²

Ermittlung des Richtwertes (RW₁)

mit dem marktangepassten Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjektes (WO)

Sachwertfaktor [SWF(WO)]:	x	0,82
Zwischenergebnis (RW ₁):		<u>969,41 €/m²</u>

2. Anpassung an den Gebäudestandard (RW 2)

Herausrechnen des Gebäudewertanteils aus (RW₁)

Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts [€/m ² Wf]:	-	55,83 €/m ²
Sachwertfaktor [SWF(WO)]:	x	<u>0,82</u>
Bodenwertanteil am Richtwert [RW ₁ (BW)]:	-	45,78 €/m ²
Zwischenergebnis [RW ₁ (Geb)]:		923,63 €/m ²
UK _{GST} :	x	0,840
Gebäudewertanteil, angepasst [RW ₂ (Geb)]:		<u>775,85 €/m²</u>

3. Anpassung an die Restnutzungsdauer (RW 3)

relative Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts		30,16%
relative Restnutzungsdauer des Richtwertobjekts	/	<u>61,43%</u>
	x	0,491
Zwischenergebnis [RW ₃ (Geb)]:		<u>380,94 €/m²</u>

4. Anpassung an die Wohnungsgröße (RW 4)

UK _{WF} (WO):		1,00
UK _{WF} (RWO):	/	<u>1,00</u>
	x	1,000
Zwischenergebnis [RW ₄ (Geb)]:		<u>380,94 €/m²</u>

5. Anpassung an die Anzahl der Wohneinheiten (RW 5)

UK _{AWE} (WO):		1,03
UK _{AWE} (RWO):	/	<u>1,00</u>
	x	1,030
Zwischenergebnis/Übertrag [RW ₅ (Geb)]:		<u>392,37 €/m²</u>

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz gem. Landesgrundstückmarktbericht 2021

Zwischenergebnis/Übertrag [RW₅(Geb)]: 392,37 €/m²

6. Berücksichtigung der veränderten Wertverhältnisse zwischen dem Richtwert-stichtag und dem Wertermittlungsstichtag (RW 6)

Hinzurechnen des Bodenwertanteils

Bodenwertanteil [RW₁(BW)],

vgl. die vorstehende Anpassung Gebäudestandard:

	+	45,78 €/m ²
Zwischenergebnis (RW ₆):		438,15 €/m ²
UK _{Wst} (WO):	12.07.2022	162
UK _{Wst} (RWO):	01.01.2020	149
	x	1,09
Zwischenergebnis (RW ₆):		477,58 €/m ²

7. Vorläufiger Vergleichswert, sonstige Unterschiede zwischen Richtwert und Bewertungsobjekt

Wohnungsgröße x 135 m²
vorläufige Vergleichswert **64.473,30 €**

Sondereigentume, Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte Kfz-Unterbringung **7.000,- €**

Vergleichswert

71.473,30 €

gerundet 71.000,- €

Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz gem. Landesgrundstückmarktbericht 2021

Der ermittelte Vergleichswert (siehe oben) wurde ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelt und entspricht insofern dem in diesem Gutachten ermittelten marktangepassten vorläufigen Ertragswert (rd. 77.960 €; vergleiche Abschnitt 3.4.2). Insofern weicht der ermittelte Vergleichswert (ohne boG) von dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert um rd. 9 % ab.

Der ermittelte Verkehrswert wird auf dieser Basis unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt am Wertermittlungsstichtag und der individuellen Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts für plausibel erachtet.

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

Mainz, den 19. Juli 2022



Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)



Von der IHK für Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

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

5 Rechtsgrundlage und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch (BauGB)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

LBauO-RP:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO-RP)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

ImmoWertV:

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

GEG:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

WEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

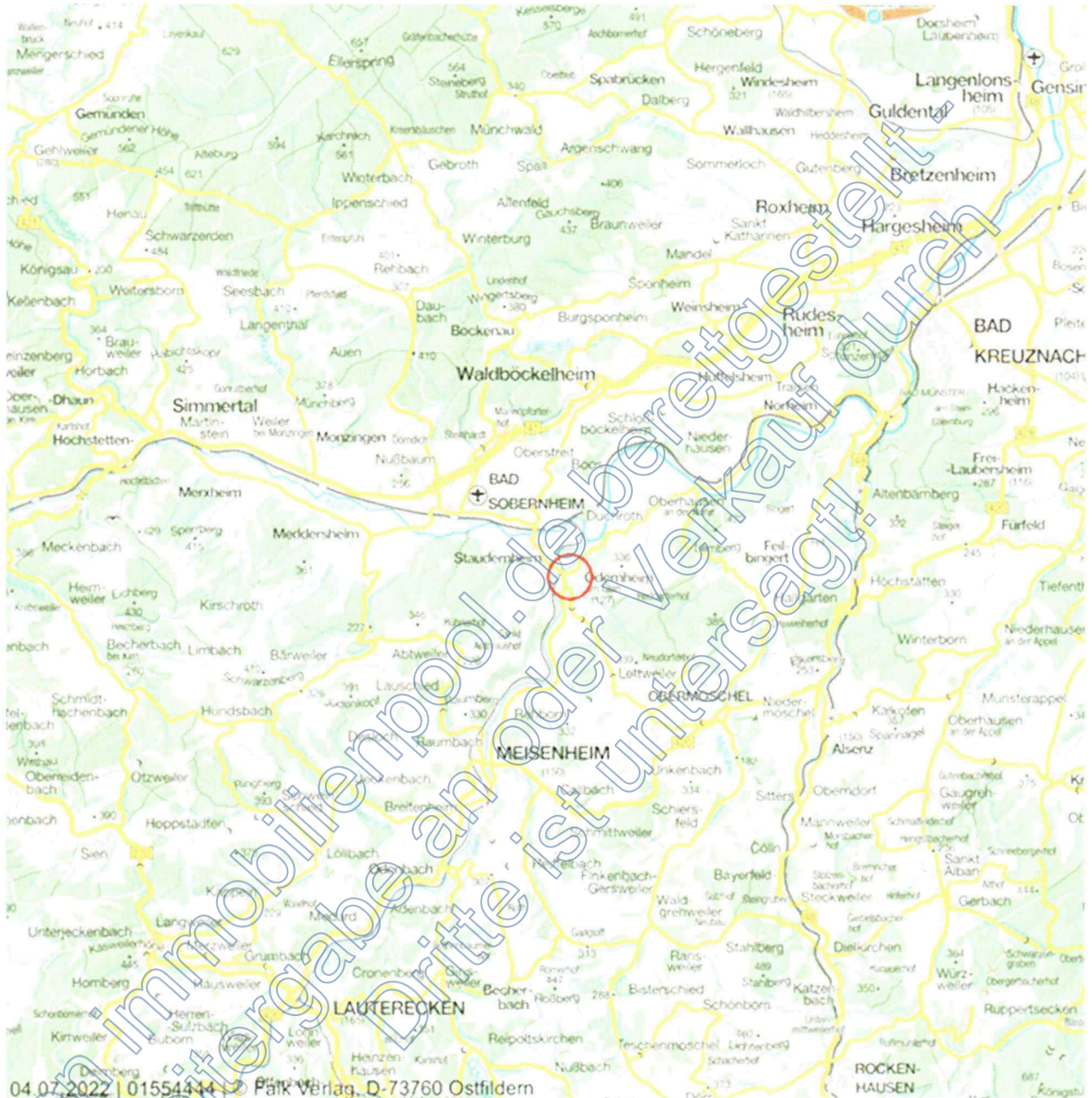
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Kleiber, Wolfgang - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 9. Auflage 2020

6 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	33
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	34
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks.....	35
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen).....	36
Anlage 5:	Fotos.....	37
Anlage 6:	Bauzeichnungen.....	43
Anlage 7:	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche.....	46

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



lizenziert über: www.geoport.de

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



lizenzieren über: www.geoport.de

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick auf das Bewertungsobjekt aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Blick auf das Bewertungsobjekt aus nördlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf das Bewertungsobjekt aus nordöstlicher Richtung



Bild 4: Blick auf das Bewertungsobjekt aus nordwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 5: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungs- und Teileigentumsanlage aus südwestlicher Richtung



Bild 6: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungs- und Teileigentumsanlage aus westlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 7: Blick auf die Garage(n)



Bild 8: Blick auf einen Putzschaden

Anlage 5: Fotos



Bild 9: Blick auf die Zugangstür zur Gastronomiefläche



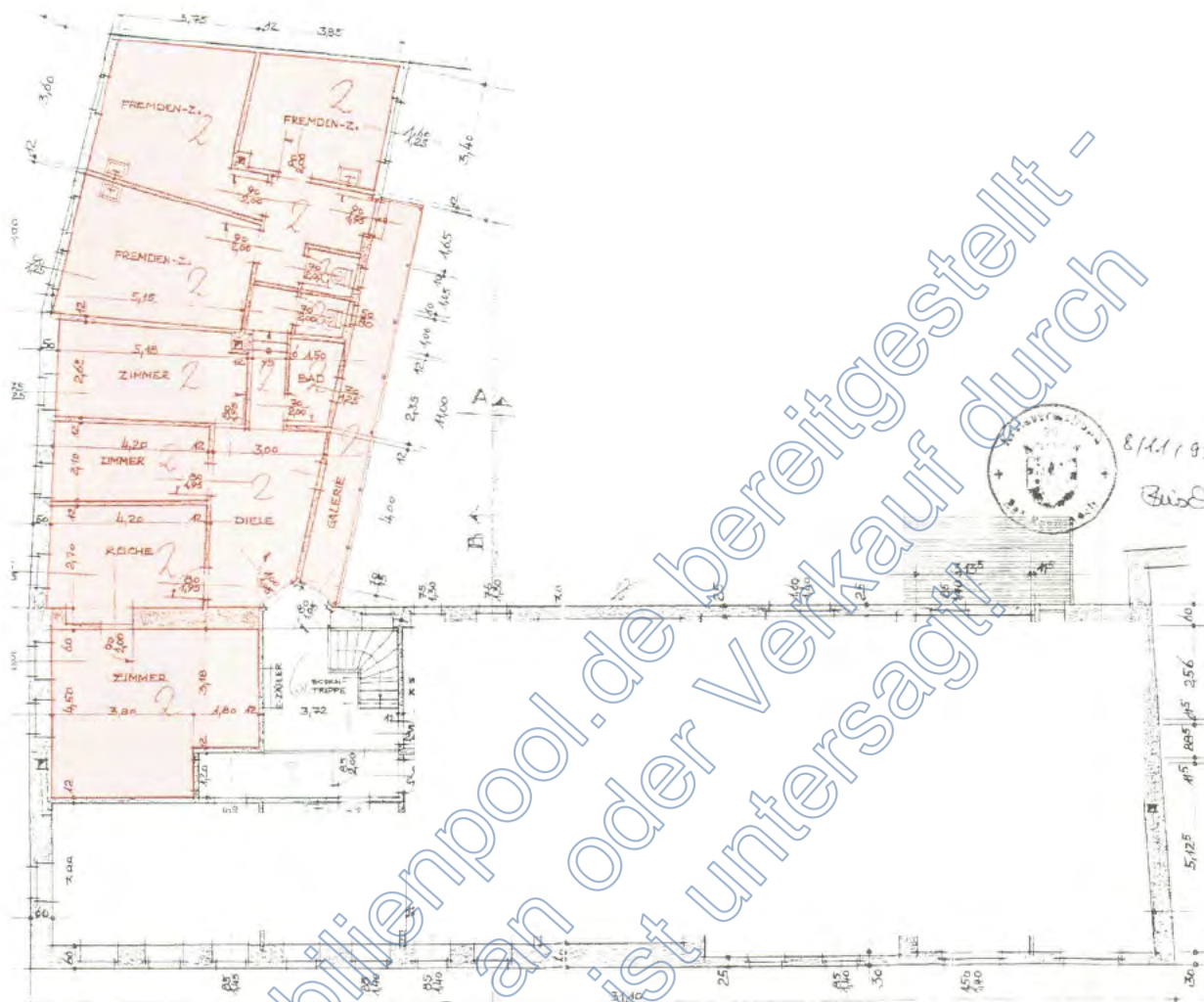
Bild 10: Blick auf das Tor zur Durchfahrt

Anlage 5: Fotos



Bild 11: Blick auf den „Baujahresstein“ (mit Angaben zum Baujahr)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss 1. Obergeschoss
(rot = Sondereigentum)

(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 7: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hauptstraße 1, 55571 Odenheim
Mieteinheit: Wohnen 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen wohnwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277 nach WoFIV nach II. BV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil-Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (koeffizient)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Erläuterung
1	Diele	1	+						1,220	1,00	12,20	12,20	E01
2	Küche	2	+						11,60	1,00	11,60	11,60	E01
3	Zimmer 6	3	+						23,00	1,00	23,00	23,00	E01
4	Zimmer 5	4	+						8,60	1,00	8,60	8,60	E01
5	Bad	5	+						3,10	1,00	3,10	3,10	E01
6	Flur	6	+						9,90	1,00	9,90	9,90	E01
7	WC 2	7	+						1,40	1,00	1,40	1,40	E01
8	WC 1	8	+						1,55	1,00	1,55	1,55	E01
9	Zimmer 4	9	+						12,80	1,00	12,80	12,80	E01
10	Zimmer 2	10	-						6,18	1,00	-0,15	12,07	E01
11	Zimmer 3	11	+						16,80	1,00	16,80	16,80	E01
12	Zimmer 2	12	+						12,22	1,00	12,22	12,07	E01
13	Zimmer 1	13	+						16,00	1,00	16,00	16,00	E01
Summe Wohnfläche Mieteinheit											129,02	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											190,36	m²	


Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde unter Zuhilfenahme des Programms Foxit (Bildveressen) für die Flächenbestimmung (inrechen) genau ermittelt.
------------	---

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hauptstraße 1, 55571 Odenheim
Mieteinheit: Wohnen 1. OG

Sonderform

F12: Trapez	
$A = \frac{a+b}{2} \cdot h$	
a	3,400 m
b	3,030 m
h	3,800 m
Trapez	
Fläche (A) =	12,22 m²

Anlage 7: Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hauptstraße 1 55571 Odernheim
Mieteinheit: Galerie 1. OG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen wohnwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277 nach WoFIV nach II. BV

Id. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohn-Nutz fläche (Wohnwert)	Wohn fläche Raumteil (m²)	Nutz fläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Galerie	1	+							1,00	12,00	12,00	E01
Summe Wohnfläche Mieteinheit											12,00	m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude											190,36	m²	

Erläuterung

E01	Die angegebene Fläche wurde unter Zuhilfenahme des Programms Foxit (Bild vermessen) für diese Bestimmung hinreichend genau ermittelt
------------	--

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Hauptstraße 1 55571 Odernheim
Mieteinheit: Abstellraum EG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nutzwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277

Id. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert)	Nutz fläche Raumteil (m²)	Nutz fläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Abstellraum	1	+	1,00	7,200	0,000	5,550	0,000	39,96	1,00	39,96	39,96	
2	Abstellraum	2	+	1,00	2,500	0,000	3,750	0,000	9,38	1,00	9,38	9,38	
Summe Nutzfläche Mieteinheit											49,34	m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude											190,36	m²	