

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!**

Markus Below

Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertung (ZIS Sprengnetter Zert WG)

Amtsgericht Bad Kreuznach

John-F.-Kennedy-Str. 17
55543 Bad Kreuznach

Gluckstraße 2
55543 Bad Kreuznach

Datum: 17.11.2025

GUTACHTEN

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

**Wohn- und Geschäftshaus
mit Nebengebäude(n)**

**bebaute Grundstück
in 55629 Seesbach, Hauptstraße 45**

**im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit
einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück**



Gesamtverkehrswert

50.800,00 EUR

Einzelverkehrswert Flurstück 5/1 (Verkehrsfläche)

1,00 EUR

Einzelverkehrswert Flurstück 5/2

50.799,00 EUR

Az. des Gerichts: 36K 40/25

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Wohn- und Geschäftshaus (Nachnutzung Einfamilienhaus)	10
3.3	Außenanlagen	12
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche.....	13
4.2	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung	13
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	18
4.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	32
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	38
5.	Aufteilung des Verkehrswertes nach den einzelnen Flurstücken.....	40
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	42
6.3	Verwendete fachspezifische Software	42
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	43

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, unterstellte Nachfolgenutzung als Einfamilienhaus
Objektadresse:	Hauptstraße 45 55629 Seesbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Sobernheim, Blatt 901, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Seesbach, Flur 7, Flurstück 5/1, Fläche 2 m ² ; Gemarkung Seesbach, Flur 7, Flurstück 5/2, Fläche 200 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 02.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden.
Wertermittlungsstichtag:	06.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	06.10.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 18.09.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Prozessparteien sind zum Ortstermin nicht erschienen. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	Der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • unbeglaubigter Grundbuchauszug <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • behördliche Auskünfte • Wertermittlungsliteratur gem. Anlagenverzeichnis

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	(ca. 500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kirn (ca. 12 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 62 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B421 (ca. 4 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A61 Waldlaubersheim (ca. 26 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Kirn (ca. 12 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 90 km entfernt)

demografische Struktur

Stichtag 30.09.2025; Quelle: KommWisBevölkerungsentwicklung:

Bevölkerungsentwicklung

- im letzten Jahr: ca. -3,5 %
- in den letzten 5 Jahren: ca. -6,5 %

Wohnungsleerstand

Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (Ergebnisse des Zensus 2011) und Hochrechnung der Leerstands-Entwicklung bis 2022

	Wohnungs- leerstand 2011	Wohnungs- leerstand 2022
Gemeinde	6,5 %	4,8 %
Kreis / kreisfreie Stadt	4,6 %	4,4 %
Bundesland	4,4 %	4,8 %
Deutschland	4,5 %	4,3 %

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung
Version 2.0 | Stand: 16.06.2021

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), Anteil unbewohnter Wohnungen nach Bundesländern; 26.05.2020

BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstands (Berechnungsverfahren zum Stand 31.01.2020), basierend auf
Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung.

eigene Berechnungen

Wertentwicklung

Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien in der Auswerteregion „LK Bad Kreuznach“ (AWR) im Vergleich zu durchschnittlichen Wertentwicklungen in Regionen gleichen Raumtyps „Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum“ (RT) und in Deutschland (D) insgesamt

Teilmarkt	1-jährige Entwicklung (2023-2024)			10-jährige Entwicklung (2014-2024)		
	AWR	RT	D	AWR	RT	D
Eigentumswohnung	-0,6 %	-4,3 %	-4,5 %	43,2 %	71,8 %	77,3 %
Ein- / Zweifamilienhaus	-3,1 %	-4,5 %	-4,9 %	82,4 %	77,3 %	76,9 %
Mehrfamilienhaus	-4,8 %	-4,5 %	-5,5 %	33,3 %	55,0 %	69,6 %

Quelle: Sprengnetter Immobilienmarkt Monitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 06.11.2024

Bau-Genehmigungen

Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Jahr u regionaler Ebene

	2022	2021	2012
Gemeinde	0	0	1
Kreis / kreisfreie Stadt	696	691	260
Bundesland	14.842	15.832	10.394
Deutschland	304.323	328.489	212.632

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 16.10.2024

Bau-Fertigstellungen

Bau-Fertigstellungen nach Jahr und regionaler Ebene

	2022	2021	2012
Gemeinde	0	0	1
Kreis / kreisfreie Stadt	335	504	260
Bundesland	12.189	11.845	10.394
Deutschland	258.794	252.816	212.632

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 24.10.2024

Arbeitslosenquote und -entwicklung

Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung

	Monatswert 8/2025	Monatswert 8/2024	10-Jahres- Durchschnitt
Kreis / kreisfreie Stadt	7,1 %	6,6 %	6,1 %
Bundesland	5,6 %	5,5 %	4,9 %
Deutschland	6,4 %	6,1 %	5,7 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BfA); Arbeitslosenquoten - Zeitreihe; Stand: 29.08.2025

Haushaltseinkommen

verfügbares Einkommen der privaten Haushalte

	Jahreswert 2022	Entwicklung 2021-2022	Entwicklung 2012-2022
Kreis / kreisfreie Stadt	24.741 €	4,8 %	25,7 %
Bundesland	25.653 €	5,3 %	26,8 %
Deutschland	25.830 €	5,6 %	28,7 %

Quelle: Statistische Ämter der Länder; Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 1995 bis 2022, Reihe 2, Kreisergebnisse Band 3; Stand: 01.08.2023

Lagescore (Punkte von -10 bis +10)

Postleitzahlgebiet	-4	ausreichend
Kreis / kreisfreie Stadt	-2	ausreichend
Bundesland	-1	befriedigend
Deutschland	0	befriedigend

Quelle: Sprengnetter-Lagescore; Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH; Stand: Juli 2025

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage):

Der Immobilienmarkt in Seesbach zeigt im Vergleich zum Landkreis Bad Kreuznach und zum Bundesland Rheinland-Pfalz typische Merkmale einer ländlich geprägten Gemeinde mit geringer Marktdynamik. Die Leerstandsquote in Seesbach lag zuletzt bei etwa 4,8 % und ist damit leicht über dem Kreisdurchschnitt (4,4 %) und auf dem Niveau des Landes (4,8 %).

Dies spricht für ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage, ohne Überhitzungstendenzen oder Angebotsengpässe.

Die Preisentwicklung in Seesbach war in den letzten zehn Jahren mit rund +79 % deutlich positiv und liegt damit in etwa auf dem Niveau der Preissteigerungen im Landkreis Bad Kreuznach (AWR: +82 % für Ein- und Zweifamilienhäuser) und etwas über dem Landesdurchschnitt.

Die 1-Jahres-Entwicklung ist mit +6,3 % ebenfalls stabil und vergleichbar mit den regionalen Trends. Die Mieten bewegen sich im unteren bis mittleren Bereich der für den Landkreis und das Land typischen Werte, zeigen jedoch ebenfalls einen leichten Aufwärtstrend.

Im Vergleich zu Rheinland-Pfalz insgesamt ist der Markt in Seesbach durch geringere Neubautätigkeit und eine ruhigere Nachfragesituation geprägt. Während in den Städten und Ballungsräumen des Landes zum Teil deutlich stärkere Preis- und Nachfrageanstiege zu beobachten sind, bleibt der Markt in Seesbach von einer moderaten Entwicklung geprägt. Die Immobilienpreise und Mieten steigen, aber auf einem vergleichsweise niedrigen Ausgangsniveau und ohne starke Ausschläge.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Immobilienmarkt in Seesbach im Vergleich zum Landkreis und zum Land als stabil, ausgeglichen und wenig volatil darstellt. Die Entwicklung verläuft parallel zu den ländlichen Regionen des Landkreises Bad Kreuznach und Rheinland-Pfalz, jedoch ohne die Dynamik der städtischen Zentren.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 16 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 202,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	innerörtliche Verbindungstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.09.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.05.2025 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Sobernheim, Blatt 901, keine folgende wertbeeinflussende Eintragungen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke: Es sind keine Herrschervermerke vorhanden.
Für das Flurstück 5/2 ist darüber hinaus die Erschließung der ehemaligen Scheune nicht gesichert, da weder ein Wegerecht noch eine andere grundbuchliche Sicherung besteht. Eine gesicherte Erschließung ist jedoch Voraussetzung für die baurechtliche Nutzbarkeit eines Grundstücks (§ 30 Abs.1, § 34 BauGB). Ohne eine dauerhaft gesicherte Zuwegung oder Leitungsrechte ist die Nutzung der ehemaligen Scheune rechtlich und tatsächlich eingeschränkt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.09.2025 vor.

Im Baulastenverzeichnis sind für das Flurstück weder hinsichtlich des Überbaus des Vorderhauses (z.B. Vereinigungsbauast) noch bezüglich der Erschließung der ehemaligen Scheune (z.B. Erschließungsbauast oder Zuwegungsbauast) Eintragungen vorhanden. Es bestehen somit keine öffentlich-rechtlich gesicherten Verpflichtungen oder Rechte, die diese Sachverhalte betreffen.

Denkmalschutz: Das Objekt ist nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz gelistet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Sachverständigen liegen von der Bauverwaltung lediglich Bauunterlagen des Wohn- und Geschäftshauses vor. Planunterlagen der ehemaligen Scheune sind auf schriftliche Nachfrage nicht vorhanden. Im Archiv des Landkreises Bad Kreuznach in seiner heutigen Ausdehnung werden Bauunterlagen ab dem Jahr 1950 verwahrt. Ältere Unterlagen sind im 2. Weltkrieg vollständig vernichtet worden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Im Rahmen der Wertermittlung wurden die wiederkehrenden Beiträge gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt. Diese stellen eine regelmäßige Belastung des Grundstückseigentümers dar und können sich auf den Verkehrswert auswirken. Die Höhe der Beiträge wurde anhand der vorliegenden Bescheide bzw. der geltenden Beitragssätze ermittelt. Die wiederkehrenden Beiträge wurden sowohl im Bodenwert als auch im Ansatz der angewandten Bewertungsverfahren hinreichend berücksichtigt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Nebengebäuden (lt. abgelegten Kaufvertrag vom 22.10.2010 in der Grundakte des Amtsgerichts Bad Sobernheim mit Nebengebäude bzw. ehemaliger Stall mit Tenne und Heuboden bezeichnet) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Eine Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses in ein Einfamilienhaus ist möglich und wirtschaftlich sinnvoll.

Das Bewertungsobjekt ist nach den Eindrücken im Ortstermin leerstehend.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich 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 und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus (Nachnutzung Einfamilienhaus)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Baujahr:	um 1900 nach sachverständiger Einschätzung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist ohne großen Aufwand möglich.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Es liegt kein Grundriss vor.

Erdgeschoss:

Gastraum, Küche (Baugenehmigung 2009)

Obergeschoss:

Bad, WC, Tochter, Gäste, Eltern, Flur (Pläne 1970)

Dachgeschoss:

Zimmer, Abstellraum (Pläne 1970)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Angaben beruhen auf der vorliegenden Baubeschreibung von 1970 / 2009

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Kunstschiefer; Dachraum teilweise ausgebaut

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Sofern Angaben gemacht haben, beruhen diese auf der vorliegenden Baubeschreibung von 1970 bzw. 2009.

Fenster:	Aluminium/Kunststoff (gem. Baubeschreibung 2009)
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u>
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

3.3 Außenanlagen

Nach den Eindrücken im Ortstermin: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, keine weiteren Angaben möglich.

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

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55629 Seesbach, Hauptstraße 45 zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Sobernheim	901	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Seesbach	7	5/1	2 m ²
Seesbach	7	5/2	200 m ²

Fläche insgesamt:

202 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Gebäude- und Freifläche	Einfamilienhaus	200 m ²
Verkehrsfläche		2 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		202 m ²

4.2 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

In der Wertermittlung wird abweichend von der bisherigen Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses von einer nachhaltigen Nutzbarkeit als reines Wohnhaus ausgegangen. Aufgrund der ländlichen Lage von Seesbach und der begrenzten Nachfrage nach gewerblichen Flächen in dieser Region wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Geschäftsbetriebs als nicht langfristig gesichert betrachtet.

Es wird deshalb nachfolgend in der Verfahrenswahl und den Verfahrensberechnungen bereits auf die unterstellte Folgenutzung als Wohnhaus abgestellt. Der Umnutzungsaufwand wird in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt. Die Wertabschläge berücksichtigen die potenziellen Kosten für die bauliche Anpassung an die neue Nutzung sowie die eingeschränkte Nachfrage nach Wohnraum in dieser Region.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 202 m ² Bewertungsteilbereich = 200 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	25,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.10.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,100	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	27,50 €/m ²
Fläche (m ²)	300	200	× 1,029	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	28,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	28,30 €/m²
Fläche	×	200 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	5.660,00 € rd. 5.660,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 insgesamt **5.660,00 €**.

4.4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Verkehrsfläche“

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Bei Grundstücken ist der Zuschnitt grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Ein nachteilig geschnittenes Grundstück (z. B. sehr schmales/schlauchförmiges Grundstück) kann die bauliche (Aus)Nutzung einschränken bzw. diese gänzlich verhindern. Umgekehrt kann ein vorteilhafter Grundstückszuschnitt gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück den (Boden)Wert erhöhen, da hierdurch ggf. eine bessere bauliche (Aus)Nutzung ermöglicht wird.

Die Definition des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe hinsichtlich des Zuschnitts des Richtwertgrundstücks. Mittels Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der vorherrschende Grundstückszuschnitt ermittelt und die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechend ergänzt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 202 m ² Bewertungsteilbereich = 2 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	25,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		06.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	25,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2	× 1,000	
Entwicklungsstufe	Verkehrsfläche	baureifes Land	× 0,020	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,50 €/m²
Fläche		×	2 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	1,00 €
		rd.	1,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 insgesamt **1,00 €**.

4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Marktsegment 1. Gemäß den Daten des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 zeigt sich für dieses Marktsegment im Zeitraum von 2022 bis 2024 keine signifikante Veränderung der Bodenrichtwerte. Daher wird auf eine Anpassung des Bodenrichtwertes verzichtet. Die Tabelle zur Entwicklung der Indexwerte wird nicht veröffentlicht, liegt jedoch der Bewertung zugrunde.

E2

Das Bewertungsobjekt bezieht sich auf eine reine Wohnnutzung. Bodenrichtwerte für reine Wohnnutzungen im Umfeld zeigen deutlich höhere Werte auf. Durch den Sachverständigen wird hierfür eine Anpassung von 10 % als sachgerecht eingeschätzt.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

E4

Das Flurstück 5/2 ist als Verkehrsfläche ausgewiesen und kann keiner eigenständigen wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird dieses Flurstück mit einem symbolischen Wertansatz von 1 € berücksichtigt, um die Existenz und rechtliche Zugehörigkeit zu dokumentieren.

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 (Altterswertminderung) 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) 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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. Mehrwertsteuer.

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

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 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)

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 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)

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)

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)

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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	603,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	299,15 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	180.387,45 €
Baupreisindex (BPI) 06.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	340.210,73 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	340.210,73 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre
• prozentual		82,50 %
• Faktor	x	0,175
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	59.536,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		59.536,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.190,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	60.727,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.660,00 €
vorläufiger Sachwert	=	66.387,62 €
Sachwertfaktor	x	1,10
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	14.605,28 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	=	58.421,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	8.237,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	=	50.184,10 €
	rd.	50.200,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Die BGF wurde anhand von vorliegenden Bauplänen berechnet: Zum Kellergeschoss lagen dem Sachverständigen keine Grundrisse vor.

Wohn- und Geschäftshaus, Nachfolgenutzung Einfamilienhaus

Keller (unterstellt: wie EG)	10,40	6,67	69,37
	8,50	1,27	10,80
Erdgeschoss	10,40	6,67	69,37
	8,50	1,28	10,88
Obergeschoss	10,40	6,67	69,37
Dachgeschoss	10,40	6,67	69,37
			299,15

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus (NHK Ansatz für die unterstellte Nachnutzung als Einfamilienhaus)

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	10,0	57,00
2	635,00	90,0	571,50
3	730,00	0,0	0,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			628,50
gewogener Standard =			1,9
(entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 1} &= 628,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 629,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	10,0	65,50
2	725,00	90,0	652,50
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 718,00 gewogener Standard = 1,9 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

$$\begin{aligned} \text{NHK 2010 für den Gebäudeteil 2} &= 718,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ &\text{rd. } 718,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{aligned}$$

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	629,00	164,53	55,00	345,95
Gebäudeteil 2	718,00	134,62	45,00	323,10
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				669,00

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	11,5 %	88,5 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	11,5	90,85
2	875,00	88,5	774,38
3	1.005,00	0,0	0,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			865,23
gewogener Standard = 1,9			
(entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 865,23 €/m² BGF
rd. 865,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Keine vorhanden.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (59.536,88 €)	1.190,74 €
Summe Außenanlagen	1.190,74 € vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus (unterstellte Folgenutzung Einfamilienhaus)

Das sachverständiger Einschätzung 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1970 kernsaniert (unterstellt nach vorliegenden Bauunterlagen aus dem Jahr 1970).

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1970,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
<ul style="list-style-type: none"> • Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen • Für Gebäudedecken • Für tragende / nicht tragende Wände 	10 % 5 % 5 %
Summe	20 %

Erläuterungen zu den gewählten Abschlägen aufgrund erhalten gebliebener Gebäudeteile

Das Gebäude wurde ursprünglich als Massiv-/Holzfachwerkbau errichtet und weist typische Merkmale eines Bauwerks aus der Zeit um 1900-1920 auf. Die Umbauten von 1970, wie in den Bauunterlagen dokumentiert, haben die ursprüngliche Struktur teilweise verändert und ergänzt. Für das Gutachten wird daher ein fiktives Baujahr von 1900 angesetzt, mit einer wesentlichen Modernisierung im Jahr 1970. Im Jahr 1970 wurden umfangreiche Umbauten und Modernisierungen durchgeführt, die den baulichen Zustand und die Nutzung des Gebäudes wesentlich verändert haben. Die vorliegenden Bauunterlagen dokumentieren folgende Maßnahmen:

- Dachgeschossausbau: Das Dachgeschoss wurde zu Wohnraum ausgebaut. Die Dachkonstruktion wurde durch nahtlose Flussstahlrohre und Breitflanschträger verstärkt.
- Außenwände: Ergänzung der bestehenden Holzfachwerkstruktur durch Hohlblocksteine (HBL 25, 24 cm dick).
- Innenwände: Errichtung von Kalksandsteinwänden (11,5 cm dick) im Obergeschoss.
- Schornstein: Erhöhung des Schornsteins mit Ziegelsteinen.
- Decken: Erweiterung der Decke über dem Obergeschoss mit Holzbalkendecken.
- Dacheindeckung: Neue Dacheindeckung aus imprägniertem Fichtenholz und Zinkblech für Dachrinnen und Fallrohre.
- Sanitäre Einrichtungen: Einbau eines Badezimmers mit einfacher Ausstattung (Fliesen, Stand-WC).
- Technische Ausstattung: Elektrische Leitungen und eine einfache Heizungsanlage wurden ergänzt oder modernisiert.

Aus der vorliegenden Nutzungsänderung im Jahr 2009 (Verkaufsstätte zum Pizza-Imbiss) gehen keine Modernisierungen hervor. Die Maßnahmen beschränken sich auf die Anpassung der Nutzung und kleinere Änderungen wie die Einrichtung einer Küchendurchreiche und die Genehmigung der sanitären Anlagen. Die ursprüngliche bauliche Substanz des Gebäudes bleibt weitgehend unverändert.

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:
 Jahr der Kernsanierung 1970 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1954.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		0,0	0,0		

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1954 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 71 Jahre =) 9 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1959.

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

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgt auf Basis der Anwendungsfunktion, die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entwickelt und empirisch aus nachbewerteten Kauffällen der 12 Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz abgeleitet wurde. Zum Stichtag 01.01.2024 wurden ausschließlich Objekte aus diesem Segment untersucht; die Auswertung erfolgte zustandsnah gemäß ImmoWertV, ohne fiktive Modernisierung, und die Restnutzungsdauer wurde aus Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter ermittelt. Gem. der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Anwendungsfunktion beträgt der Sachwertfaktor von 1,18 mit einer Spanne von +/- 0,13 für den Marktbereich 1 in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts und des Bodenwertniveaus. Der Liegenschaftszinssatz von Sprengnetter bei einer relativen Restnutzungsdauer von 20% beträgt 1,0 für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 130m². Für die Bewertung wird ein Sachwertfaktor von 1,1 angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Da bei einer Restnutzungsdauer der Bewertungsobjekte von jeweils 14 Jahren eine nachhaltige marktkonforme Nutzung (Modellkonformität des Oberen Gutachterausschusses bei der Ableitung der Sachwertfaktoren) nicht mehr unterstellt werden kann und der Markt erfahrungsgemäß einen deutlichen Abschlag verlangt, wird unter Berücksichtigung regionaler Vergleichsfälle ein Abschlag von 20 % vorgenommen, um den tatsächlichen Marktwert zutreffend abzubilden. Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein Wohn- und Geschäftshaus, das im Rahmen der Bewertung unter der Annahme einer Folgenutzung als Einfamilienhaus sowie aufstehenden Nebengebäuden betrachtet wird. Diese Nutzung entspricht nicht der Typologie eines Ein- oder Zweifamilienhauses, auf denen die Ableitung des Sachwertfaktors gemäß dem Modell des Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz basiert.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (73.026,38 €)	-14.605,28 €
Summe	-14.605,28 €

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.

Bewertung der Scheune unter Berücksichtigung der boG und Marktanpassung

Auf der bewerteten Fläche 5/2 befindet sich eine Scheune im hinteren Teil des Grundstücks. Die bebaute Fläche der Scheune beträgt 75 m², geschätzt anhand der Katasterkarte, da keine Bauunterlagen vorliegen. Die Schätzung basiert auf den vorliegenden Informationen und ist als Näherungswert zu betrachten. Aufgrund der fehlenden Zufahrtsmöglichkeit und der stark eingeschränkten Nutzbarkeit kann die Scheune lediglich als einfacher Schuppen für das Abstellen von Gartengeräten oder als Abstellraum genutzt werden. Diese Abweichung von den typischen Merkmalen der Bodenwertzone wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt (vgl. "Das 1x1 der Immobilienbewertung", S. 257).

Bodenwert

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt rd. 28 €/m², basierend auf den Bodenrichtwerten der Zone. Für die Fläche der Scheune ergibt sich: Bodenwert = Bodenwert pro m² × Fläche.

$$\text{Bodenwert} = 28 \text{ €/m}^2 \times 75 \text{ m}^2 = 2.100 \text{ €}.$$

Aufgrund der eingeschränkten Nutzung und der fehlenden Zufahrtsmöglichkeit wird ein Abschlag von 30 % als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) vorgenommen. Laut Literatur können nicht genutzte Gebäudeteile oder eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten wertmindernd wirken und rechtfertigen einen Abschlag auf den Bodenwert (vgl. "Das 1x1 der Immobilienbewertung", S. 257-258).

$$\text{Bodenwert (nach boG)} = 2.100 \text{ €} \times (1 - 0,30) = 1.470 \text{ €}.$$

$$\text{Abschlag} = 2.100 \text{ €} - 1.470 \text{ €} = 630 \text{ €}.$$

Scheune

Die Scheune wird als Substitutionsgebäude bewertet, das die Funktion und Nutzbarkeit widerspiegelt, die unter den gegebenen Rahmenbedingungen marktüblich wäre. Laut Literatur erfolgt die Bewertung von Substitutionsgebäuden nicht nach der ursprünglichen Bauweise, sondern nach der zukünftigen wirtschaftlichen Nutzbarkeit (vgl. "Das 1x1 der Immobilienbewertung", S. 257). Die Normalherstellungskosten (NHK) für ein einfacher Holzschuppen betragen 150 €/m² (Basis 2010) und werden auf den Bewertungsstichtag 06.10.2025 mit dem Baupreisindex von 188,60 angepasst.

$$\text{NHK}_{2025} = \text{NHK}_{2010} \times \text{Index } 2010 \div \text{Index } 2025. \text{NHK}_{2025} = 150 \text{ €/m}^2 \times 100 \div 188,60 = 283 \text{ €/m}^2.$$

Für eine Bruttogrundfläche (BGF) von 75 m² ergibt sich: Gebäudesachwert = NHK₂₀₂₅ × BGF.

$$\text{Gebäudesachwert} = 283 \text{ €/m}^2 \times 75 \text{ m}^2 = 21.225 \text{ €}.$$

Die Alterswertminderung wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung} = 1 - \text{Gesamtnutzungsdauer (GND)} \div \text{Restnutzungsdauer (RND)}.$$

Für ein Gebäude aus dem Jahr 1900 (nach sachverständiger Einschätzung) mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Garage als Vergleichsobjekt) und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 5 Jahren ergibt sich (vgl. "Das 1x1 der Immobilienbewertung", S. 156-157):

$$\text{Alterswertminderung} = 1 - 50 \div 5 = 0,90.$$

Der Gebäudesachwert nach Alterswertminderung beträgt: Gebäudesachwert (nach Alterswertminderung) = Gebäudesachwert × (1 - Alterswertminderung).

$$\text{Gebäudesachwert (nach Alterswertminderung)} = 21.225 \text{ €} \times (1 - 0,90) = 2.122,50 \text{ €}.$$

Ein Sachwertfaktor wird angewendet, um den Marktwert der Scheune an die eingeschränkte Nutzung anzupassen. Laut Literatur ist für Gebäude mit stark eingeschränkter Nutzung ein Sachwertfaktor von 0,2-0,3 üblich (vgl. "Das 1x1 der Immobilienbewertung", S. 257-258).

Für die Scheune wird ein Sachwertfaktor von 0,3 angesetzt.

$$\text{Marktwert} = \text{Gebäudesachwert} \times \text{Sachwertfaktor. Marktwert} = 2.122,50 \text{ €} \times 0,3 = 636,75 \text{ €}.$$

Die bebaute Fläche der Scheune wurde anhand der Katasterkarte geschätzt, da keine Bauunterlagen vorliegen. Die Schätzung basiert auf den vorliegenden Informationen und ist als Näherungswert zu betrachten (vgl. "Das 1x1 der Immobilienbewertung", S. 257).

Abschlag auf den Bodenwert: 630 €. Wertansatz für die Scheune: 636,75 €.

Umnutzung von Gewerbefläche zu Wohnraum

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung des bebauten Grundstücks wurde die geplante Umnutzung des Gastronomiebereichs (9,82 m²) und der Küche (15,02 m²) im Erdgeschoss in Wohnraum berücksichtigt. Der Kostenansatz für die Umnutzung wurde auf 2.000 € festgelegt.

Dieser Ansatz basiert auf einer minimalen baulichen Anpassung, die folgende Maßnahmen umfasst:

- Entfernung der gewerblichen Ausstattung: Rückbau von Einbauten wie Fettabscheider und Durchreiche.
- Renovierungsarbeiten: Grundlegende Arbeiten wie Streichen der Wände und Austausch des Bodenbelags.
- Nutzung bestehender Infrastruktur: Die vorhandenen Anschlüsse für Elektrik, Wasser und Heizung sind bereits für die Nutzung als Wohnraum geeignet und erfordern keine zusätzlichen Investitionen.

Der Kostenansatz von 2.000 € ist plausibel, da die Umnutzung keine strukturellen Änderungen oder aufwendige technische Anpassungen erfordert. Die Maßnahmen beschränken sich auf einfache und kosteneffiziente Arbeiten, die den Räumen eine wohnliche Nutzung ermöglichen.

Fehlende Innenbesichtigung

Die fehlende Innenbesichtigung stellt ein wesentliches Risiko dar, da der bauliche Zustand und die Ausstattung der Innenräume nicht überprüft werden konnten.

Die Bewertung basiert daher ausschließlich auf äußeren Sichtbefunden sowie den vorliegenden Unterlagen und Informationen. Die fehlende Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Innenbereich führt zu einer erhöhten Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands, möglicher Schäden oder notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen, die sich wertmindernd auf das Objekt auswirken könnten.

Ein Abschlag von 10 % des vorläufigen Sachwerts wird als angemessen erachtet, da er die potenziellen Risiken und Unsicherheiten berücksichtigt, die mit einer fehlenden Innenbesichtigung verbunden sind. Dieser Abschlag entspricht den üblichen Bewertungsrichtlinien und dient dazu, den Verkehrswert des Objekts unter Berücksichtigung der eingeschränkten Informationslage realistisch abzubilden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-8.237,00 €
• Werteinfluss der Scheune auf den Bodenwert	-630,00 €	
• Ansatz für die Scheune als Substitutionsgebäude	636,75 €	
• Umnutzung Gewerbefläche zu Wohnraum	-2.000,00 €	
• fehlende Innenbesichtigung (10% vom Gebäudesachwert)	-6.243,75 €	
Summe		-8.237,00 €

4.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als 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 (bzw. 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 (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags 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.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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 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.

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus		Wohnung	151,18		4,20	634,96	7.619,52
Summe			151,18	-		634,96	7.619,52

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.619,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.597,67 €
jährlicher Reinertrag	= 5.021,85 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 5.660,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 169,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.852,05 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 14 Jahren Restnutzungsdauer	× 11,296
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 54.808,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.660,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	= 60.468,76 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 60.468,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.237,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Gebäude- und Freifläche“	= 52.231,76 €
	rd. 52.200,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt (anhand vorliegender Bauunterlagen und Wohn- und Nutzflächenberechnungen). Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (Wolf; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohn- und Geschäftshaus, Nachfolgenutzung Einfamilienhaus

Bezeichnung in den Unterlagen	
Wohnfläche	118,07
Laden	24,37
Durchgang	8,74
	151,18

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Auf Grundlage aller verfügbaren örtlichen Mietspiegel und von Angebotsmieten der führenden Immobilienportale wertet Sprengnetter sowohl die marktüblich und nachhaltig erzielbaren Vergleichsmieten als auch die Angebotsmieten für Wohnungen und Häuser aus. Diese werden in Abhängigkeit von der Baujahres- und Größenklasse auf einer Mikromarktebene (PLZ) und dem umgebenen Makromarkt (Gemeinde- oder Kreisebene) analysiert und veröffentlicht. In Regionen ohne örtlichen Mietspiegel werden die Sprengnetter-Vergleichsmieten anhand von durch Sprengnetter entwickelten Hochrechnungsmodellen auf Basis sozioökonomischer Daten berechnet. Auf Grundlage aller verfügbaren örtlichen Mietspiegel und von Angebotsmieten der führenden Immobilienportale wertet Sprengnetter sowohl die marktüblich und nachhaltig erzielbaren Vergleichsmieten als auch die Angebotsmieten für Wohnungen und Häuser aus. Diese werden in Abhängigkeit von der Baujahres- und Größenklasse auf einer Mikromarktebene (PLZ) und dem umgebenen Makromarkt (Gemeinde- oder Kreisebene) analysiert und veröffentlicht. In Regionen ohne örtlichen Mietspiegel werden die Sprengnetter-Vergleichsmieten anhand von durch Sprengnetter entwickelten Hochrechnungsmodellen auf Basis sozioökonomischer Daten berechnet.

Die Bewertung der Mieten erfolgt auf Grundlage einer internen Auswertung von Vergleichsmieten für die Baujahresklasse 1940–1979. Dabei wurden die spezifischen Merkmale der Immobilie, insbesondere die geringe Restnutzungsdauer von 14 Jahren, berücksichtigt. Für das Objekt ergibt sich eine Vergleichsmiete von 4,20 €/m². Diese Werte wurden als untere Vergleichswerte der jeweiligen Spanne angesetzt, um den Zustand und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angemessen zu berücksichtigen. Im Ansatz für diese Bewertung i.H.v. 4,30 €/m² ist die Nutzung der Scheune als Schuppen berücksichtigt (vgl. auch Erläuterungen unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	238,00 m ² × 13,80 €/m ²	3.284,40 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		247,91 €
Summe			4.250,31 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses gem. der veröffentlichten Anwendungsfunktion im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt (LGZ 2,56, Spanne +/- 0,64). Das Bodenwertniveau, die konjunkturelle Anpassungen, die Gesamtwohnfläche und die Restnutzungsdauer sind im Ansatz berücksichtigt. Ansatz für diese Bewertung 3,0%.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 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 Unterhaltungsstaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Gebäude- und Freifläche		52.200,00 €	50.200,00 €
Verkehrsfläche		1,00 €	1,00 €
Summe	-----	52.201,00 €	50.201,00 €

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **50.201,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **52.201,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden

Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,60 (b) = 0,240$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,60 (d) = 0,600$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[50.201,00 \text{ €} \times 0,600 + 52.201,00 \text{ €} \times 0,240] \div 0,840 = \text{rd. } 50.800,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55629 Seesbach, Hauptstraße 45

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Sobernheim	901	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Seesbach	7	5/1, 5/2

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 mit rd.

50.800 €

in Worten: einundachtzigtausendzweihundert 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.

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.

Bad Kreuznach, den 17. November 2025



5. Aufteilung des Verkehrswertes nach den einzelnen Flurstücken

Bei dem obigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, die aus drei Grundstücken besteht. Auftragsgemäß sollen auch die Einzelwerte der drei Grundstücke ermittelt werden. Diese werden im vorliegenden Fall rein rechnerisch wie folgt angegeben:

Gesamtverkehrswert **50.800,00 EUR**

1.

Flurstück 5/1

Verkehrsfläche

Bodenwert 1 € * Fläche 2 m²

1,00 EUR

Einzelverkehrswert

1,00 EUR

2.

Flurstück 5/2

Gebäude- und Freifläche

Gesamtverkehrswert 83.800 €,
abzgl. Einzelverkehrswert aus 1.

Einzelverkehrswert

50.799,00 EUR

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

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

Bruno:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [3] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2025
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr 2025
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr 2025
- [7] Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten
- [8] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [9] ImmoMarktReport Sprengnetter

6.3 Verwendete fachspezifische Software

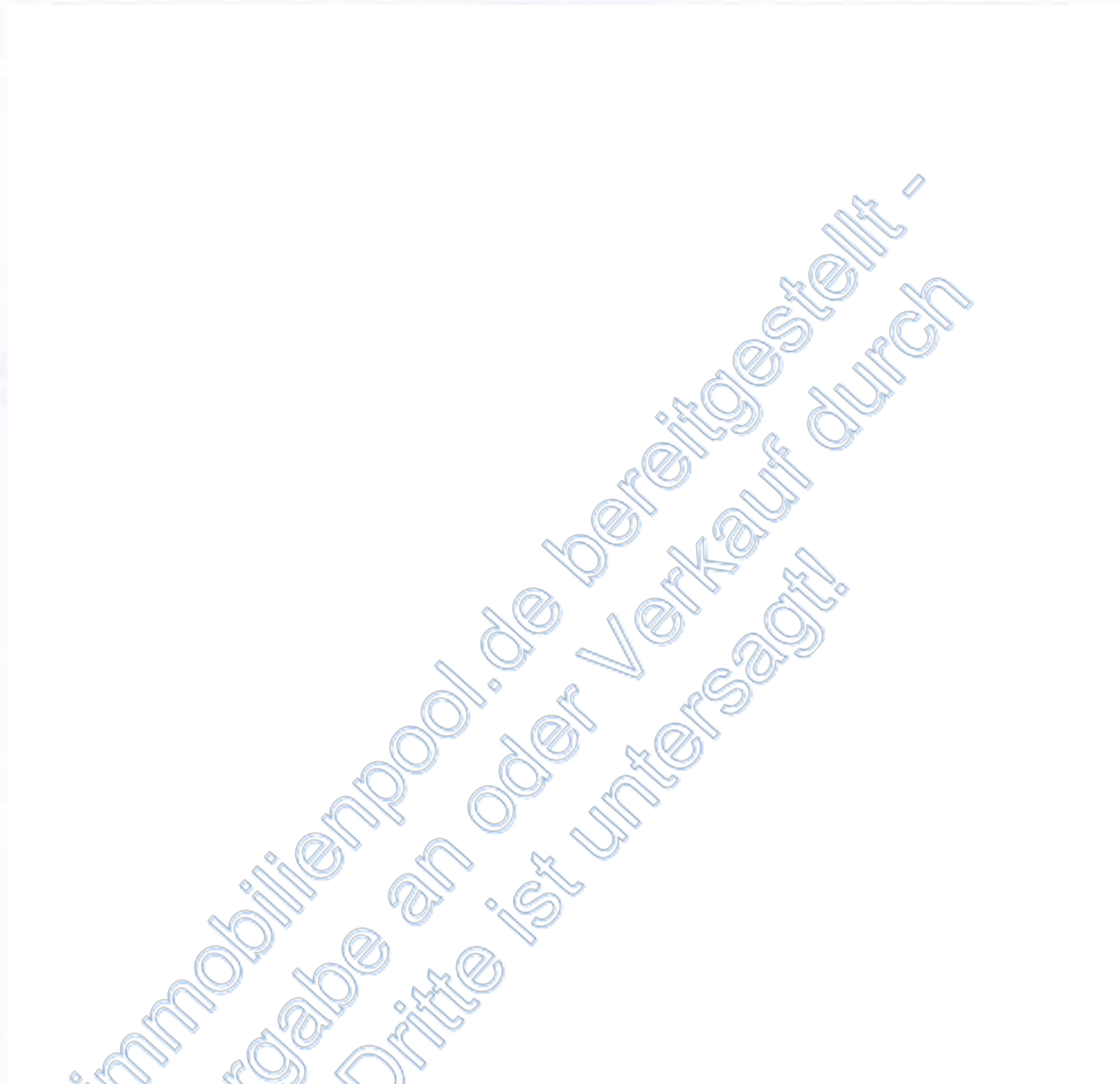
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 14.11.2025) erstellt.

7. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

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

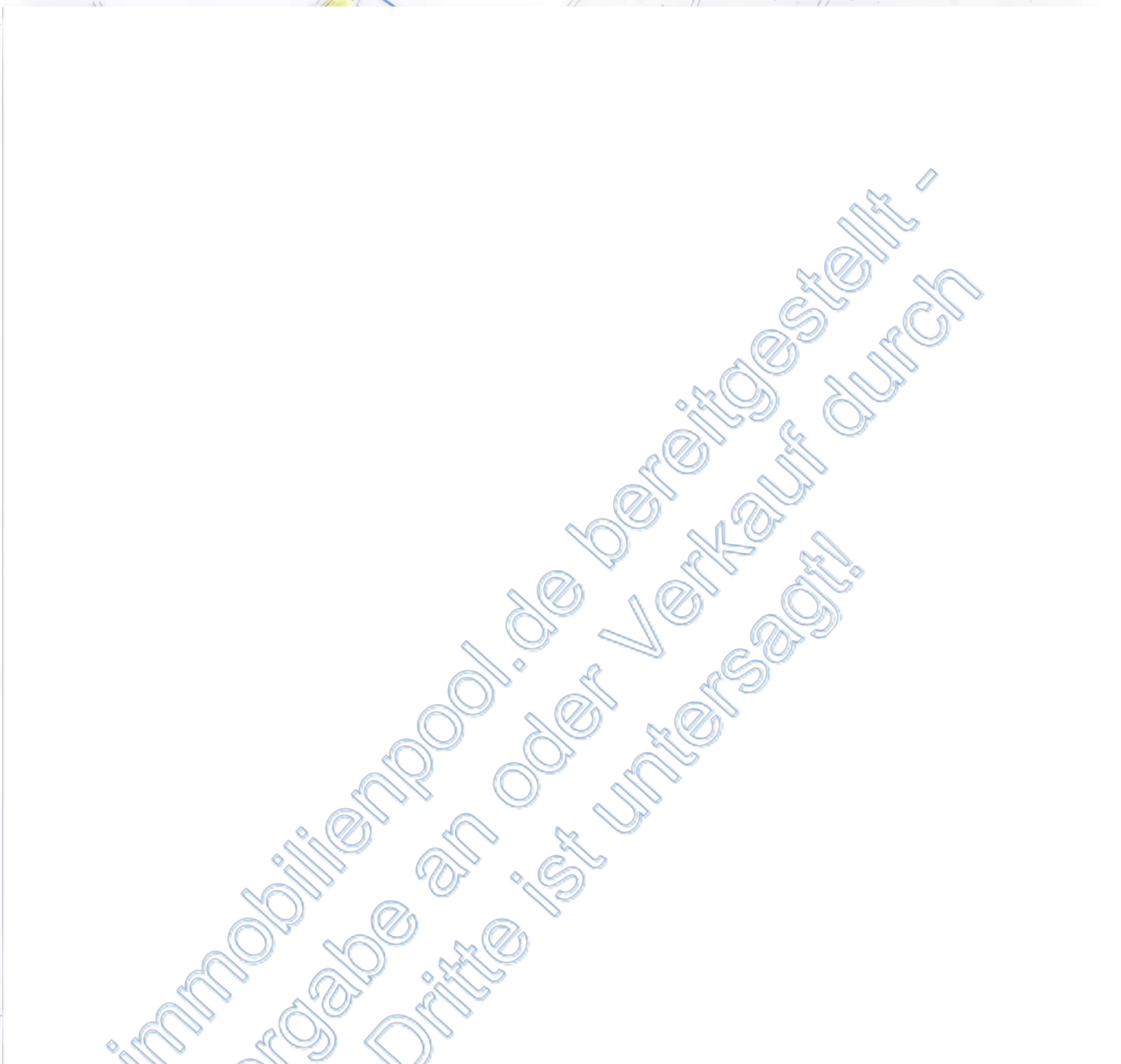
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



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

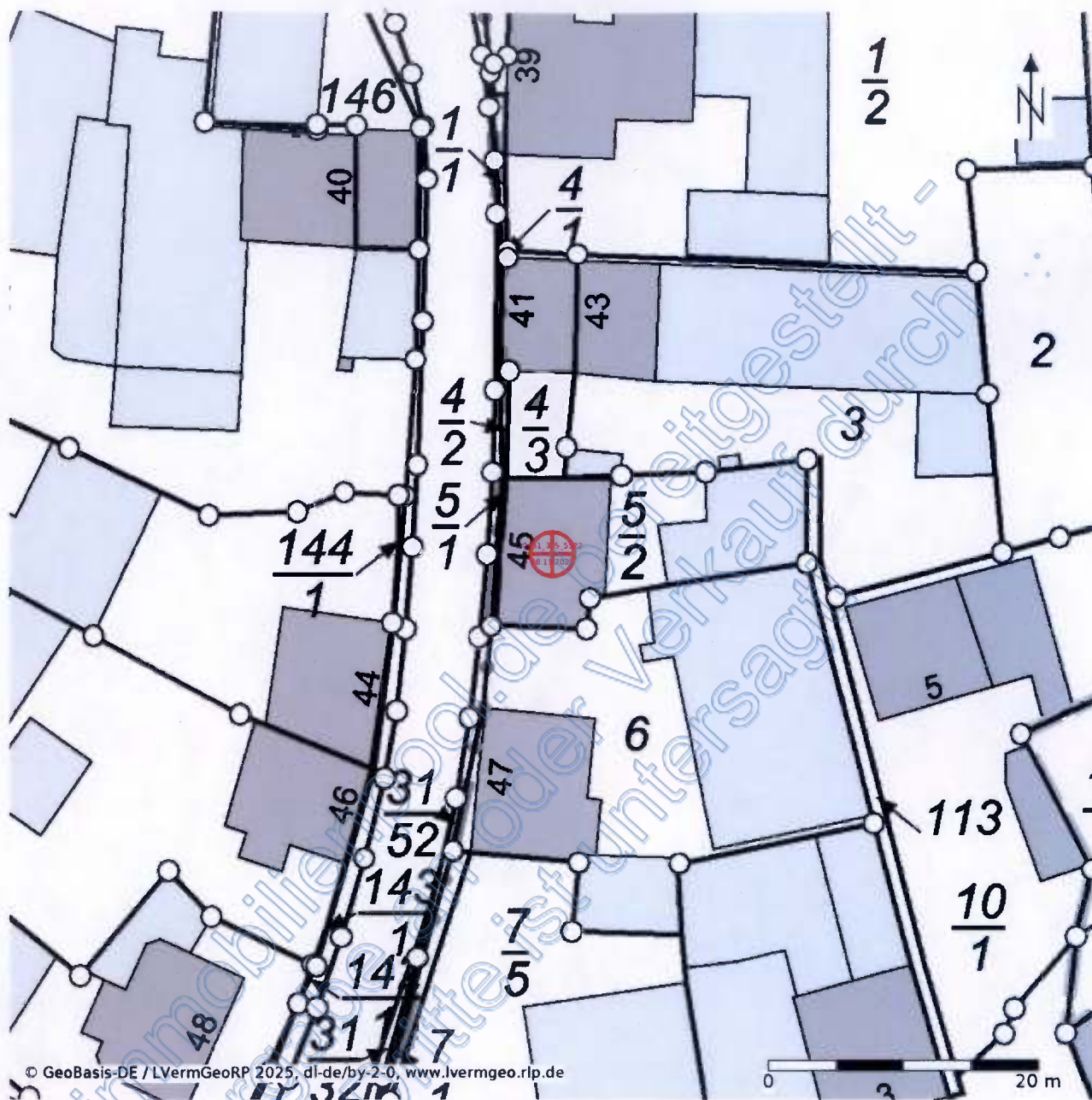
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



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

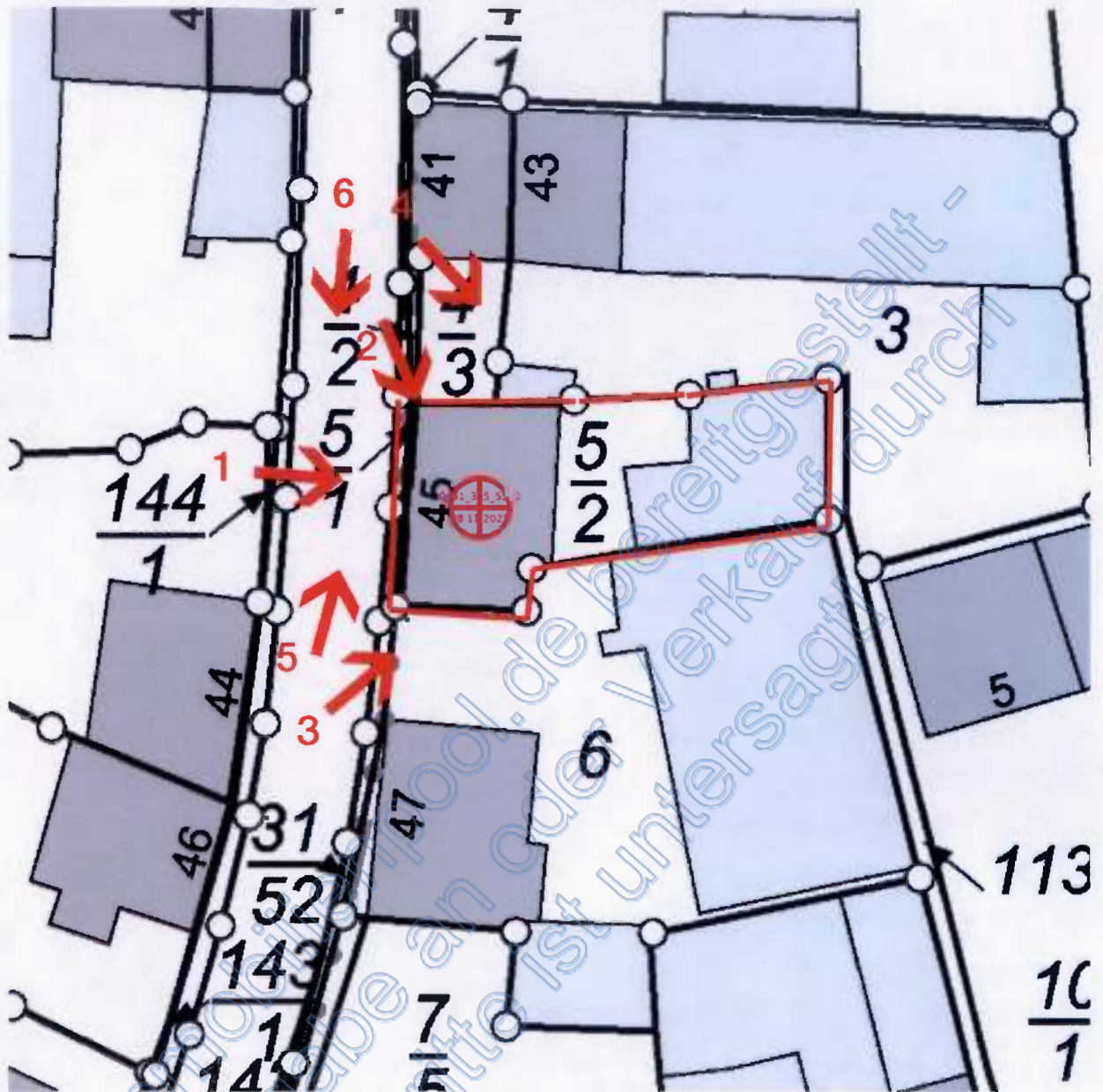
© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo)

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

Anlage 5: Fotoübersichtsplan



Anlage 6: Fotos



01 Straßenansicht



02 Seitenansicht



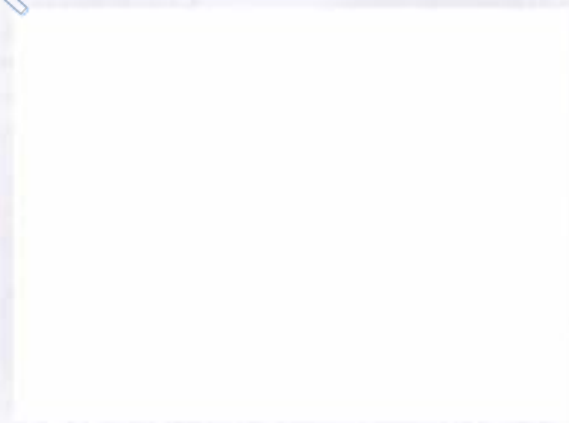
03 Seitenansicht



04 ehemalige Scheune

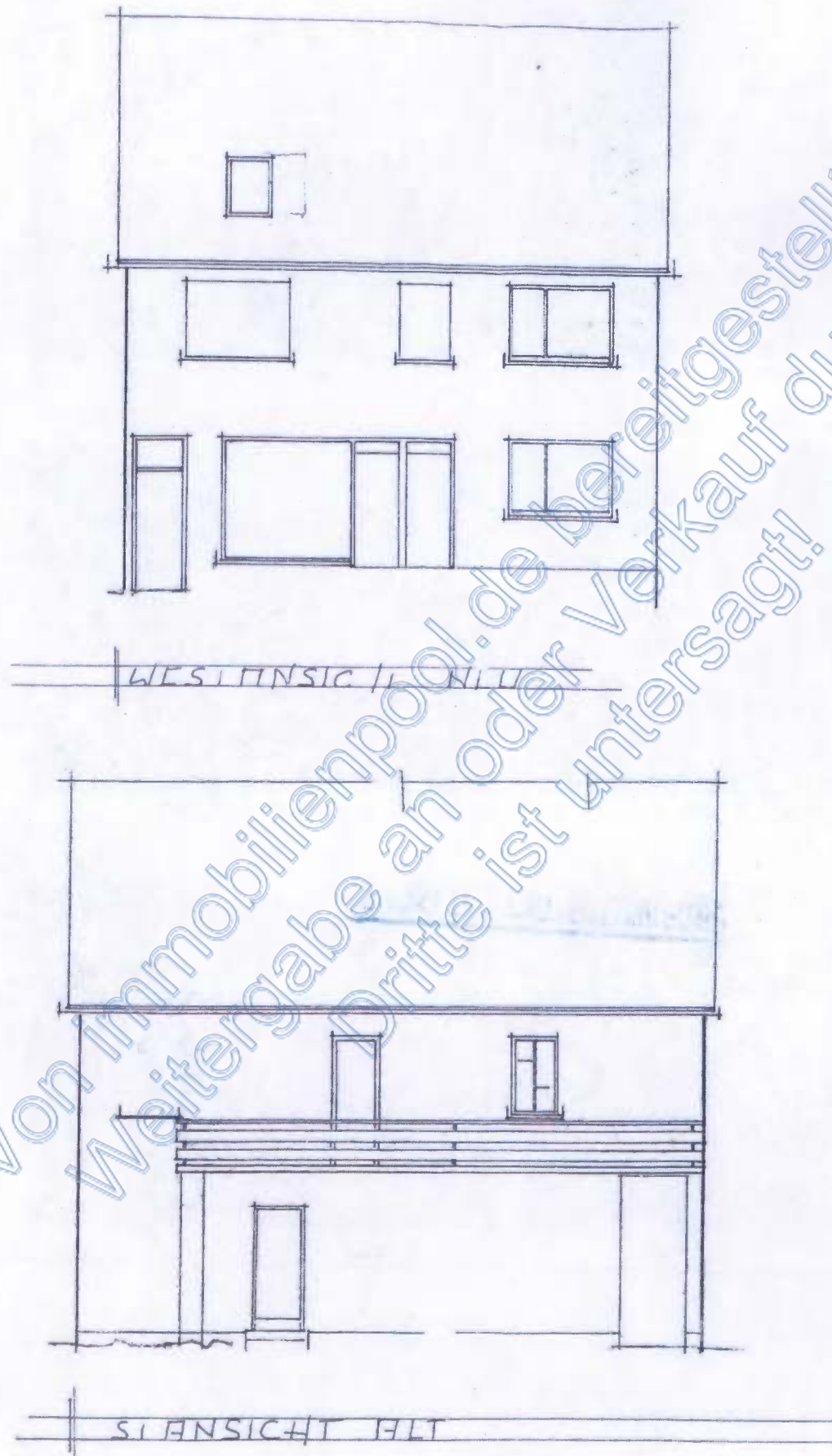


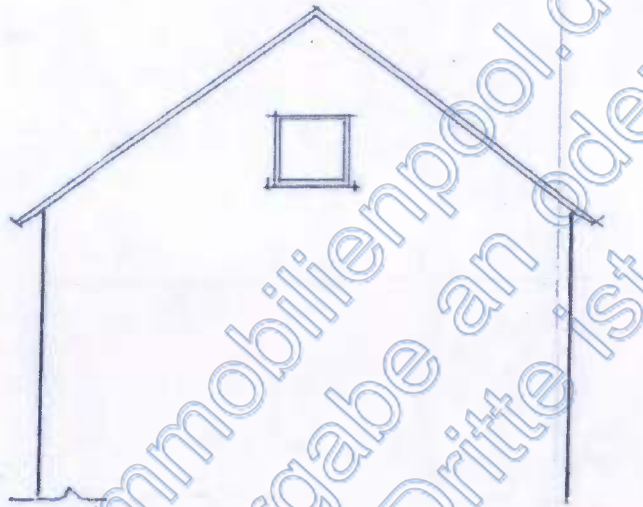
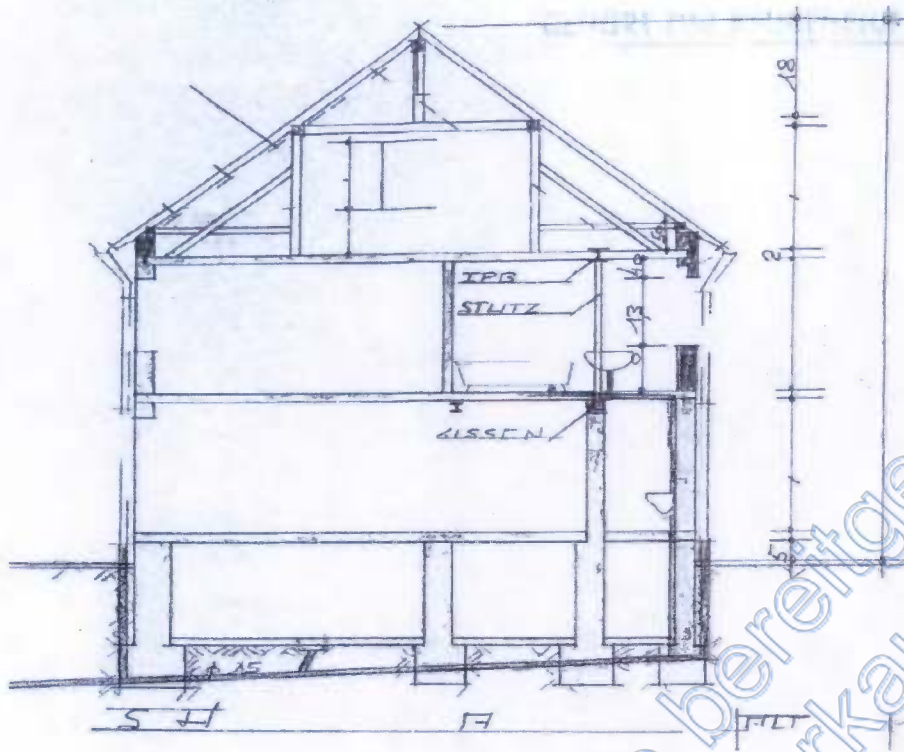
05 Umgebung



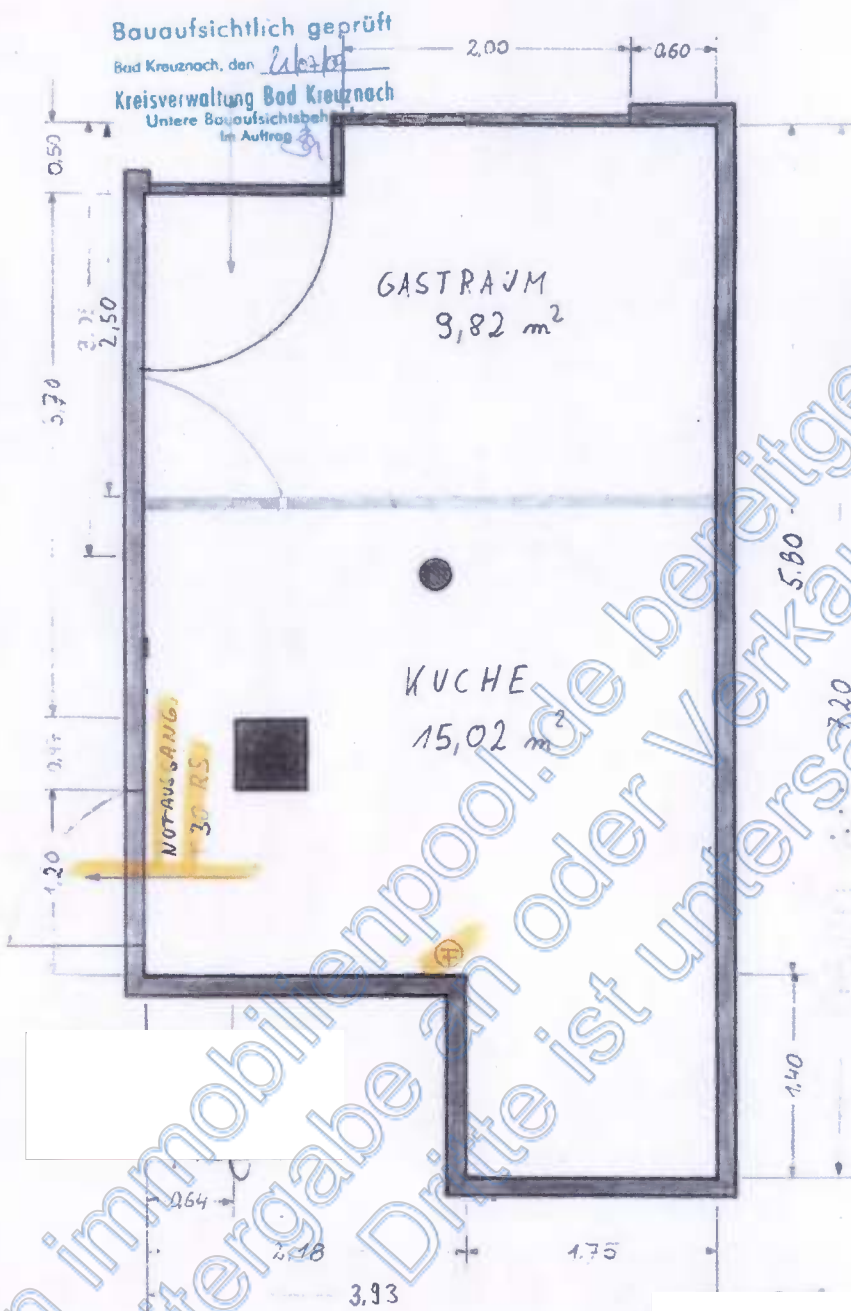
06 Umgebung

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte





Erdgeschoss



Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Wohnfläche neu:

Küche:	wie alt:		10,82	qm
Wohnen:	wie alt:		10,69	qm
Gäste:	wie alt:		10,17	qm
Eltern:	wie alt:		14,58	qm
Flur:	1,50 x 7,47	=	11,20	qm
	+ 1,22 x 2,50	=	3,05	qm
Tochter 1	4,70 x 4,64	=	21,80	qm
Tochter 2	2,05 x 3,60	=	7,38	qm
	+ 1,45 x 1,19	=	1,72	qm
Bad:	3,10 x 1,90	=	5,89	qm
	+ 1,34 x 2,00	=	2,68	qm
Summe der Wohnfläche neu:				<u>118,07</u> qm

Nutzfläche alt:

Keller:	6,00 x 8,40	=	50,40	qm
Laden:	0,7 x 3,10	=	21,77	qm
	+ 1,90 x 1,30	=	2,60	qm
Durchgang:	1,10 x 7,95	=	8,74	qm
Balkon:	1,22 x 8,50	=	10,38	qm
Dachboden:	1,10 x 7,47	=	8,21	qm
Summe der Nutzfläche alt:				<u>102,60</u> qm

Nutzfläche neu:

Keller:	wie alt:		50,40	qm
Laden:	wie alt:		24,37	qm
Durchgang:	wie alt:		8,74	qm
Abstellraum:	3,60 x 7,47	=	26,89	qm
	+ 1,70 x 7,78	=	13,22	qm
Summe der Nutzfläche neu:				<u>123,62</u> qm

Anlage 9: Baubeschreibung

Der unterzeichnete Bauherr beabsichtigt seinen Balkon im Obergeschoss zu überbauen, ein Bad mit WC herzustellen und das Dachgeschoss teilweise als Wohnraum auszubauen.

Die bestehenden Mittelwände im Obergeschoss sind Holzfachwerk.

Die technische Ausführung ist wie folgt vorgesehen:

Betonkissen auf dem Erdgeschossmauerwerk zur Aufnahme der Stahlstütze:

24/30/10 cm groß in B 225

Stahlstütze:

Nahtloses Flußstahlrohr lt. Statik

Unterzug:

Breitflanschträger lt. Statik in die Dapske eingebaut

Auflager für den Unterzug:

Betonkissen wie vor

Mauerwerk der Außenwände:

Hohlblocksteine Hbl 25, 24 cm dick

Mittelwände im Ober- und Dachgeschoss:

YTONG-Steine 19,5 cm dick

Giebelwände:

Holzfachwerk mit Zement-schwemmsteine ausgemauert

Erhöhung der Schornsteinauf

Mit Ziegelsteinen

Erweiterung der Decke über dem Obergeschoss:

Holzbalkendecke

Treppen:

Holztreppe vorhanden

Dachkonstruktion:

Fichtenholz imprägniert

Dacheindeckung:

Falzziegel

Dachrinne und Fallrohr:

Zinkblech 7-teilig

Innenputz der Becken und Wände:

Kalkputz

Wände in Bad und WC:

Wandfliesen

Fußböden der Wohnräume:

Holzboden

" in Bad u. WC:

Plattenbelag

Fenster in Wohnräumen, Bad u. WC:

Kiefernholz

Pollender:

Plastikleisten

Innentüren:

Einbahoiz

Wasserversorgung:

Anschluß an das öffentliche Netz vorhanden und unter Putz installiert

Elektrische Anlagen:

Anschluß an das öffentliche Netz vorhanden und unter Putz installiert

Heizung:

Ofenheizung

Entwässerung:

Anschluß an die Ortskanalisation vorhanden

VI. Bauart des Gebäudes:

- 1. Außen- u. Innenwände: Mauerwerk
- 2. Decken: Beton-/ Steindecke
- 3. Dach: Kunststufedach

VII. Ausstattung:

1. Gasträume:

- Fussboden: Fliesen
- Wände: Zementputz
- Decken: Stein / Putz
- Fenster: Kunststoff

2. Wirtschaftsräume:

a) Küche:

- Fussboden: Fliesen
- Wände: Zementputz/ Fliesen
- Decke: Stein / Putz
- Fenster: Aluminium

b) Toilettenanlage:

Herren:

- Vorraum: keine
- Anzahl der Urinale:
- Anzahl der Aborte:

Damen:

- Vorraum: keine
- Anzahl der Aborte:

VIII. Pkw-Abstellplätze:

- Anzahl: 1 (s. Lageplan 65/1)

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