

Kein Original!
Gutachten!

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

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

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

Fon: 06703-941446
Fax: 06703-941449

Datum: 30.10.2024

Bewertung für das Projekt:

36 K 51/24

**Freistehendes Wohnhaus
mit 2 Wohneinheiten und Einzelgarage
An der Hohl 5;
55595 Roxheim**



Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch
Roxheim

Blatt
3016 BV1

Gemarkung
Roxheim

Flur
8

Flurstück
306

Ersteller:

Frank Huber

Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes beläuft sich zum Stichtag **23.10.2024** auf:

318.500,00 € Miteigentumsanteil zu 1/2

Dieses Gutachten umfasst **53** Seiten.

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	3
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	4
OBJEKTDESCHREIBUNG	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
OBJEKTDESCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBEURTEILUNG	10
GEBÄUDEDESCHREIBUNG	11 - 12
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	13
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	13
ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	14 - 15
SACHWERTVERFAHREN	16 - 18
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	
VERFAHRENSWAHL - SACHWERT	19
BODENWERTBERECHNUNG	20
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	21
SACHWERTERMITTLUNG	22
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	23
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	24
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	25
ERGEBNISSE	25
Anlagen	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE)	26
Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	27
ERMITTLUNGEN DES UMBAUTER RAUMS	28
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	29
MÄNGEL	30
RAHMENKARTE	31
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSDESCHREIBUNG	32 - 34
BODENRICHTWERTKARTE/ERLÄUTERUNGEN	35 - 36
PLÄNE / SKIZZEN	37 - 43
BILDER	44 - 53

Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 17.09.2024

Eigentümer:
Zwei Eigentümer zu 1/2

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

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

Tag der Ortsbesichtigung:

Freitag den 23.10.2024, 16:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

(Eigentümerin zu 1/2 gem. Akte und Sohn)
und Gutachter

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag:

23.10.2024

Bemerkungen:

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

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

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

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

Objektbeschreibung

LAGE

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Roxheim (ca. 2.800 Einwohner)
Verkehrsanbindung:	
Nächstgelegene größere Orte:	Stromberg (ca. 13 km) Rüdesheim (ca. 2 km) Bad Kreuznach (ca. 9 km), Mainz (ca. 45 km).
Verbandsgemeinde:	Rüdesheim
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 45 km)
Bundessstrasse:	B 41;
Autobahnzufahrt:	A 61 (ca. 14 km AS 51 (Bad Kreuznach))
Bahnhof:	Bad Kreuznach (ca. 9 km)
Flughafen:	Hahn (ca. 56 km) und Frankfurt (ca. 77 km)
Innerörtliche Lage:	Neubaugebiet von Roxheim (älteres Baugebiet 25 Jahre) Öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Rüdesheim vorhanden Örtliches Angebot an Kindergarten, Grundschule sind vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in Hargesheim und Bad Kreuznach. Angebot an Freizeiteinrichtungen (Wandern, Natur, Vereine) sind im Dorf vorhanden. Weitere Freizeitangebote sind in Rüdesheim, Hargesheim und Bad Kreuznach vorhanden.
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage
Qualität/Quantität und Nutzung der Umgebungsbebauung	Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung; teilweise gewerblich (Büros). Nutzung in der Gestalt eines allgemeinen Wohngebietes. Höhe der Bebauung: 1- 2 geschossig.

TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:

freistehendes Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten im EG und DG,
mit WEG Teilung zu 1/2. Einzelgarage im EG.

Zugang von der Straße zum EG mit 4 Stufen.

Immissionen:

Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden
Faktoren festgestellt.

Altlasten:

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von
ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit
von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind.
Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.
Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG
(01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der
Regelung des LabfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses
Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP
1987, 399).

Gemäß Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord
in Koblenz sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand,
keine Altlasten bekannt.

Gestalt und Form:

Lauflänge des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzung:

ca. 25,00m

mittlere Tiefe des Grundstückes:

ca. 30,00m

trapezförmige Grundstücksform

Das Grundstück hat im bebauten Bereich leichte Hanglage
Der Gartenbereich ist eben.

Grundstücksgröße:

Flur 8, Flurstück 306 mit 568 m², Gebäude- und Freifläche

Baugrund, Grundwasser:

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere
Prüfung hat nicht stattgefunden.

ERSCHLIEßUNG

Straßenart:	Ausgebaute Seitenstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaute, gepflasterte Straße, älteren Datums 2003
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft des Eigentümers und der VG Rüdesheim ist das Objekt angeschlossen an: Strom (Westnetz), Wasser (Zweckverband Wasserversorgung Rüdesheim), Telefon und SAT – TV .
Entsorgung:	ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der VG Rüdesheim vorhanden.
Grenzverhältnisse:	die Parzelle 306 grenzt im Westen, Norden und Süden an bebaute Nachbarparzellen, im Osten an die Erschließungsstraße (An der Hohl)
Bemerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Roxheim Blatt 3016 BV1 wurde mit Abdruck vom 08.05.2024 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

Es bestehen keine Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuches:

BEMERKUNG

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

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

Nicht eingetragene Rechte

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

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

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Schadstofffreiheit wurde nicht geprüft.

Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 29.06.2022 eingesehen.
Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Rüdesheim vom 24.10.2024 liegt **ein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor:
„In der Katzenbach – Hinter Zäunen“
Teilgebiet „Am Kreuz – In der Langgewann“ Flur 8

Art der baulichen Nutzung: WA= allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:
Zahl der Vollgeschosse: 2, GRZ 0,3, GFZ 0,5

BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.
Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Rüdesheim vom 24.10.2024 liegt kein abschließender Bescheid zu Erschließungsbeiträgen vor.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ohne abschließenden Bescheid, eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) jederzeit noch möglich ist.

DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 306) ist zur Zeit mit einem Wohnhaus mit 2 WE und Einzelgarage bebaut.
(siehe Sachwertberechnung).

Baubeschreibung

VORBEMERKUNGEN

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind.

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

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

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

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

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

GESAMTBEURTEILUNG

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Vollkeller ausgeführt.

Die Anlage ist Innen wie Außen in einem baujahrbedingtem, guten Unterhaltungszustand (Bauj. ca. 2003).

Die Heizanlage wurde 2022 erneuert (Gas).

Es zeigt Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen vor allem in den Sanitärräumen (Originalzustand aus dem Baujahr), die noch zu beheben sind und die zu Nässeschäden geführt haben. (siehe Abzug in der Sachwertberechnung).

Im UG befinden sich Abstell- und Nutzflächen, ein Wohnraum und weitere Kellerräume.

Im EG befinden sich die Wohnräume (WHG 1) sowie die Einzelgarage.

Im vollständig ausgebauten DG befinden sich weitere Wohnräume (WHG 2)

Das Gebäude ist derzeit bewohnt.

Der PKW Stellplätze vor der Garage sind befestigt und gepflastert.

Die Außenanlage und Gartenanlage befinden sich in einem guten Zustand.

Hinweis: Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: 1 ½ geschossiges, Wohnhaus in Massivbauweise mit Vollkeller

Baujahr: um 2003

Art der Nutzung: KG: Nutzflächen, Wohnraum, Wasch- und Trockenraum mit Heizung, Kellerräume und WC mit Dusche (defekt)
EG: Wohnnutzung & Einzelgarage
DG: Wohnnutzung; voll ausgebaut

Ausführung des Wohngebäudes

Gründungsart: Beton- Streifenfundament, bzw. Bodenplatte

Geschosswände: Massiv; Mauerwerk

Innenwände: Massiv; Mauerwerk

Geschossdecken: Über UG: Massiv
Über EG: Massiv
Über DG: Holzkonstruktion, gedämmt

Fußböden: UG: Estrich, Fliesenbelag
EG: Estrich und Fliesenbeläge,
DG: Estrich und Fliesenbeläge

Dach: Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und zusätzlicher Aufsparrendämmung, nach Auskunft des Eigentümers. Dacheindeckung mit Tondachpfannen (dunkel). Dachüberstände verschalt / verschiefert.

Fenster & Haustür: Holzfenster (Meranti), mit Isolierverglasung, aus dem Baujahr, überwiegend mit Rollläden

Haustüren in Kunststoff mit Glaseinsatz

Fassade: komplett verputzt (hell – Gelbton)

Treppen: UG – DG, in Stahlbeton, gefliest.

Innentüren: Holztüren mit Futter und Bekleidung,
gute Beschläge

Innenwandbekleidung
der Nassräume: Fliesen teilweise raumhoch, teilweise halbhoch gefliest,

Haustechnik: Gasbrennwertkessel; Fabrikat Buderus, Baujahr 2022
Zentralheizung mit Flachheizkörpern im %UG,
Im EG und DG: Fußbodenheizung

Elektroanlagen: aus dem Baujahr (2003),
mit 3 vorhandene Zählern!

Besonderes:

- Balkon im DG
- Terrasse im EG

Außenanlagen:

- Zuweg, Stellplätze komplett gepflastert
- Einfriedung
- Gartenanlage in guter Qualität
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse

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

Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten

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

- Teilweise defekte oder undichte Sanitäreinrichtungen (Dusche UG undicht mit unbeseitigten Nässeschäden an Wänden
defekte WC-Spülung, Austauschnotwendigkeit gegeben.

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

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er beseitigt, bzw. mit welchen wesentlichen Ausstattungsmerkmalen ein neuer Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchführen wird, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Ich halte einen Ansatz von 35.000 EUR für angemessen. (siehe Sachwertberechnung) In diesem Ansatz sind die Kosten für die wesentlichen Maßnahmen erfasst.

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

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechen wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes (EnEV) vorgenommen.

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

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

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau / Sanierung oder Verkauf / Vermietung zu beachten sind.

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

Ein Energiepass (EnEV) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter nicht vorgelegt werden. Die energetischen Eigenschaften entsprechen etwa dem Entstehungsbaujahr von 2003

Allgemeine Begriffserläuterungen zu der Wertermittlung

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Ertragswertverfahren

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

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

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

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

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

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

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

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

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

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

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

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

§ 19 Bewirtschaftungskosten

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

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

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

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

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

4. die Betriebskosten.

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

Restnutzungsdauer

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände

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

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

Nachhaltig erzielbare Miete

Zu unterscheiden sind:

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

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertmodell der ImmoWertermittlungsverordnung

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

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

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

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

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

§ 22 Herstellungskosten

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

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

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

§ 23 Alterswertminderung

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

Besondere Bauteile, Normgebäude

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. **84,0 %** ausgegangen, was zu einem Faktor von **1,84** führt.

§ 22 (2) ImmoWertV – Baunebenkosten

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

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

§ 6 (6) ImmoWertV – Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Außenanlagen

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände

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

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

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

§ 14(ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren

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

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

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

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

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

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

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

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

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

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

Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

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

Die Bodenrichtwertkarte von [SRoxheim](#) zeigt zum [01.01.2024](#) in der Richtwertzone [0203](#) einen Bodenrichtwert von [195,00 €/m²](#).

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone [0203](#):

[Baufläche, allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise,](#)
[550 m² Grundstücksgröße.](#)

Das zu bewertende Grundstück entspricht der Bodenrichtwertzone, bis auf die [Grundstücksgröße](#). Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der Bodenwertberechnung [nicht notwendig](#).

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

Verfahrenswahl - Sachwert

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

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

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit 2 WE und Garagen bebaut.

Charakterisiert wird es, in einer gegenüber heutigen Objekten eher überdurchschnittlichen Gebäudegröße. Festzustellen ist auch, dass der Ertragswert etwas unterhalb des Sachwertes liegt. Dies begründet sich durch den Ansatz, dass die Nutzflächen des Untergeschosses zwar zur Vermietung herangezogen werden könnten und dabei mit angesetzt wurden, aber dort nur ein geringerer Mietzins angesetzt werden kann. Zweifelhaft ist auch, ob in der Praxis Mieter für zusätzliche Kellerräume überhaupt bereit wären einen angemessenen Mietzins zu zahlen. Von daher würde ein verständiger Erwerber das Objekt nicht zur Vermietung erwerben, sondern zur Eigennutzung. Dies begründet den Sachwert als das geeignete Verfahren.

So werden derartige Objekte in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Der Sachwert ist heranzuziehen.

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

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

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

Bodenwertberechnung

Flurstück:

306

Gebäude- und Freifläche

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:

568,00 m²

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

195,00 €/m²

Grundstücksgröße Hinterland:

0,00 m²

Bodenwert Hinterland:

0,00 €/m²

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	0%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	0%
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%

Summe 0%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

195,00 €/m²

x

100%

Bodenwert

195,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland:

568,00 m²

x

195,00 €/m²

110.760,00 €

Hinterland:

0,00 m²

x

0,00 €/m²

0,00 €

Gesamtbodenwert

110.760,00 €

Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland

0,00 €

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland

0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

110.760,00 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

568,00 m²

195,00 €/m²

Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: **306**

Gebäude- und Freifläche

Entstehungsbaujahr: um **1981**

Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer

75 Jahre

Gebäudebaujahr

ca. 2003

Bewertungsjahr

2024

Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad und technischer und wirtschaftlicher Zustand

0 0 Jahre

Berechnung:

Fiktives Gebäudealter

21 Jahre

Fiktive Restnutzungsdauer

54 Jahre

Alterwertminderung lineare

28,00 %

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

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser; Reihenhäuser

Standardstufe	1	60 Jahre
Standardstufe	2	65 Jahre
Standardstufe	3	70 Jahre
Standardstufe	4	75 Jahre
Standardstufe	5	80 Jahre

Mehrfamilienhäuser	70 Jahre +/- 10
Wohnhäuser und Mischnutzung	70 Jahre +/- 10
Geschäftshäuser	60 Jahre +/- 10
Bürogebäude; Veranstaltungsgebäude	40 Jahre +/- 10
Kindergärten, Schulen	50 Jahre +/- 10
Einzelgaragen	60 Jahre +/- 10

Sachwertberechnung für:Flurstück: **306** **Gebäude- und Freifläche****Ermittlung des Herstellungswertes**

Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK	2010	Gesamtkosten
Wohngebäude	418,55 m ²	913 €/m ²		382.057,38 €
Garagen Standardstufe 4,5	36,88 m ²	485 €/m ²		17.884,38 €
	0,00 m ²	0,00 €/m ²		- €

Herstellungswert gem. NHK 2010

Baupreisindex IV/ 2021

1,840

Anpassung der NHK 2010 auf 2024 gem.

Herstellungswert inkl. Baupreisindex

399.941,75 €

735.892,83 €

Wertminderung wegen Alters

gem. Wertminderungsberechnung

28,00%

- 206.049,99 €

**Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen
(wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)**Bezeichnung:
Im EG Balkon

8.500,00 €

Gesamt

8.500,00 €

8.500,00 €

Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen

Bezeichnung:

- €

Gesamt

- €

- €

Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)

Bezeichnung:

0% für mittlere bis gute Qualität vom Herstellungswert

- €

Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)

- €

Gesamt

- €

- €

Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)

110.760,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks:

ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussender Umstände)

649.102,83 €

Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2021)
einschließlich regionaler Anpassung

1,00

marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:

649.102,83 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)**

für Größe

0%

für Grundrißart

0%

für Ausbauverhältnisse

0%

für Immissionen

0%

für Himmelsrichtung

0%

energetische Eigenschaften

0%

durch Flughafen und Windkraftanlage
ungünstige Nord - Südausrichtung

Summe

0%

0%

- €

Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderung

Bezeichnung

gem. Aufstellung

12.000,00 €

- €

Gesamt

12.000,00 €

- 12.000,00 €

Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:

Bezeichnung

gem. Aufstellung

- €

- €

Gesamt

- €

- €

Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:

637.102,83 €

Ertragswertberechnung

Flurstück: **306**

Gebäude- und Freifläche

Ermittlung des Rohertrags

Mieteinheiten / Bezeichnung	Fläche	Miete/Monat	Jahresmiete
Nutzflächen UG+EG+DG	ca. 120,74 m ²	5,30 €/m ²	7.679,06 €
EG Wohnfläche	ca. 106,63 m ²	8,57 €/m ²	10.965,83 €
DG Wohnfläche	ca. 101,62 m ²	8,57 €/m ²	10.450,60 €
Wohnfläche	0,00 m ²	0,00 €/m ²	- €
Wohnfläche	0,00 m ²	0,00 €/m ²	- €
Stk			
Stellplätze	2,00 stk	50,00 €/stk	1.200,00 €
Garagen	1,00 stk	100,00 €/stk	1.200,00 €
sonstige Erträge			- €
Jahresrohertrag			31.495,49 €

Bewirtschaftungskosten für

Instandhaltung		€/Jahr	
Wohnfläche	208,25 m ²	x 15,00 €/m ²	3.123,75 €
Nutzfläche	120,74 m ²	x 10,00 €/m ²	1.207,40 €
Garagen	1 Ga	x 90,00 €/Ga	90,00 €
Verwaltungskosten			
Wohngebäude	2 WE	x 300,00 €/WE	600,00 €
Wohngebäude	WE	x 0,00 €/WE	- €
Garagen	1 Ga	x 39,00 €/Ga	39,00 €
Mietausfallwagnis	3% von	31.495,49 €	944,86 €
somit rund	19,1%	jährliche Bewirtschaftungskosten	6.005,01 €

jährlicher Reinertrag

25.490,48 €

Bodenwertverzinsung

Bodenwert gem. Berechnung	110.760,00 €	erschließungsbeitragsfrei
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)	3,50%	
abzüglich Bodenertragsanteil		3.876,60 €
jährlicher Reinertrag des Gebäudes		21.613,88 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszins	3,50%	
Restnutzungsdauer	54 Jahre	
Vervielfältiger:	24,113	x 21.613,88 €
		521.181,847 €

zuzügliche Bodenwert (aus Bodenwertberechnung)

110.760,00 €

Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:

Baumängel und - Schäden (s. Sachwert)

- 12.000,00 €

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:

619.941,85 €

Ableitung des Verkehrswerts

Wertansätze

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

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

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

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

Kleiber schreibt hierzu:¹

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

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

¹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

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

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Sachwertgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Sachwert. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, den 23. Oktober 2024** für korrekt angemessen:

Verkehrswert Flurstücknummer 306

637.000,00 €

(in Worten: sechshundertsiebenunddreizigtausend Euro)

Miteigentumsanteil zu ½ gemäß Grundbuch und Auftrag

318.500,00 €

(in Worten: dreihundertachtzehntausendfünfhundert Euro)

Schlussklärung

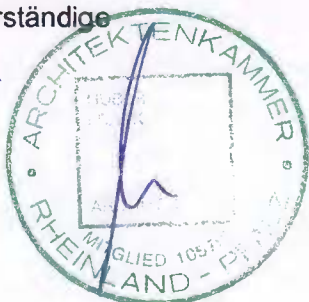
Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat.

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

Volxheim, Mittwoch, den 30. Oktober 2024

Der Sachverständige

Frank Huber



Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)

Gebäude: An der Hohl 5: 55595 Roxheim

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude

	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)
UG	11,51	x	11,49	=	132,25 m ²
	3,75	x	0,75	=	2,81 m ²
	4,455	x	1,50	=	6,68 m ²
EG	11,51	x	11,49	=	132,25 m ²
	3,75	x	0,75	=	2,81 m ²
	4,455	x	1,50	=	6,68 m ²
DG	11,51	x	11,49	=	132,25 m ²
	3,75	x	0,75	=	2,81 m ²

Summe Hauptgebäude

418,55 m²

II Nebengebäude

	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)
Garage EG	4,25	x	8,50	=	36,13 m ²
	0,30	x	2,50	=	0,75 m ²

Summe Nebengebäude

36,88 m²

Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude

455,43 m²

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

BGF 182,06 m²
Grundstückgröße 568,00 m²

Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ) 0,32

Aufgestellt:

Volxheim den 18.10.2024

Überschlägliche Wohn- und Nutzflächenermittlung

Gebäude: An der Hohl 5: 55595 Roxheim

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

gem. Pläne

I. Wohnfläche

Erdgeschoss WHG 1

	(Länge)	(Breite)	(Faktor)	(Gesamt)
Wohnen			=	34,66 m ²
Küche			=	12,38 m ²
Kind 1			=	11,50 m ²
Kind 2			=	10,89 m ²
Schlafen	Flächen aus Bauakte!!!		=	14,21 m ²
Diele			=	16,14 m ²
Bad			=	6,85 m ²

Summe EG WHG 1

106,63 m²

TRH EG

= 5,27 m²

Garage

= 23,41 m²

Dachgeschoss WHG 2

Wohnen			=	27,80 m ²
Küche			=	9,80 m ²
Abst.			=	2,71 m ²
Schlafen	Flächen aus Bauakte!!!		=	23,10 m ²
WC			=	2,02 m ²
Kind 1			=	19,78 m ²
Kind 2			=	8,72 m ²
Diele			=	0,00 m ²
Bad			=	7,69 m ²

Summe DG WHG 2

101,62 m²

TRH DG

= 5,27 m²

Summe Wohnfläche

208,25 m²

II. Nutzfläche

Untergeschoss

	(Länge)	(Breite)	(Faktor)	(Gesamt)
Keller 1			=	14,88 m ²
Keller 1a			=	12,05 m ²
Keller 2			=	10,57 m ²
Keller 2a			=	34,68 m ²
Diele			=	10,51 m ²
TRH			=	10,00 m ²
Waschraum			=	12,43 m ²
WC			=	5,08 m ²

Summe Allgemeine Flächen UG+EG+DG

= 33,95 m²

Summe Nutzfläche

144,15 m²

Summe Wohn- und Nutzfläche

352,40 m²

Aufgestellt

Volxheim den 18.10.2024

Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums

Gebäude: An der Hohl 5: 55595 Roxheim

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude							
	(Länge)	x	(Breite)	x	(Höhe)	=	(Gesamt)
UG	11,51	x	11,49	x	i.M. 3,18	=	420,55 m³
	3,75	x	0,75	x	3,18	=	8,94 m³
	4,455	x	1,50	x	3,18	=	21,25 m³
EG	11,51	x	11,49	x	2,805	=	370,96 m³
	3,75	x	0,75	x	2,805	=	7,89 m³
	4,455	x	1,50	x	2,805	=	18,74 m³
DG	11,51	x	11,49	x	mH 1,90	=	251,27 m³
	3,75	x	0,75	x	1,90	=	5,34 m³
	Gaube	3,75	2,75	x	1,07	=	11,03 m³
Summe Hauptgebäude							1.116,00 m³
II Nebengebäude							
	(Länge)		(Breite)		(Höhe)		(Gesamt)
Garage EG	6,50	x	4,25	x	i.M. 2,75	=	76,00 m³
Summe Nebengebäude							76,00 m³
Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude							1.192,00 m³

Aufgestellt:

Volxheim den 18.10.2024

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards

Flurstück:	306	Gebäude- und Freifläche					
Standard-Merkmal	1	2	3	4	5	Wägunge-anzahl	Zwischen-ergebnis
Außenmaße	Holztafelwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenfritsch, Putz, Verklebung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln, oder einfachen Kunststoff-platten kann oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zweischaliges Mauerwerk z.B. Gitterriegel oder Holzbalkendecke, verputzt und gestrichen oder Holzerkennung nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonsteinen, Edelputz, Wärmesystemverbundsystem oder Wärmesystemputz (nach ca. 1995)	Verfälschtes Mauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsgerade (z.B. Ahrscheller), Wärmesystem ca. nach 2005	aufwendig gestrichelte Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Balkenmaße), (Erdker) Sichteisenschicht, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer/ Eisenblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%	192
Dach	Wichtig	1	1	1	1		0,69
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfach Betondecksteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zement-Schindeln, beschichtete Betondecksteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zink, Dachdämmung ca. nach 1995	gestrichelte Tondachziegel, Flachdachausbildung (bzw. als Dachterrasse), Konstruktion in Brettschichtholz, schwaches Massivflachdach, besondere Dachformen z.B. Mansardendach, Walmdach, Aufwendendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, belichtbares Flachdach, aufwendig gedämmte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	18%	125
Fenster und Außentüren	Wichtig	1	1	1	1		0,45
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.), höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spitzverglasung (Schieb- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	96
Innenwände und Türen	Wichtig	0,8	0,2	0,2	0,2		0,35
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkstriche, Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massiver tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsplatten, leichte Türen, Holzstangen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzstangen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel), Massivholztüren, Schiebetürsysteme, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestrichelte Wände (z.B. Putz, Lehmputz, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele), Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe, aufwendige Türsysteme	11%	92
Deckenkonstruktion und Treppen	Wichtig	1	1	1	1		0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbohlendecke ohne Füllung, Sperrputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbohlendecke mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe, einseitig Art und Ausführung	Beton- und Holzbohlendecke, mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) geräuschlose Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe mit Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel, Kasetten), gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe mit Trittschallschutz, Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gekleidet, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholz-Treppenelemente mit hochwertigem Geländer	11%	82
Fußböden	Wichtig	1	1	1	1		0,33
Fußböden	ohne Belag	Linoleum, Teppich, Laminat, und PVC - Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum, Teppich, Laminat, und PVC - Böden besserer Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fertigerparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, hochwertige Massivholzböden, auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	8%	42
Banier- einrichtungen	Wichtig	1	1	1	1		0,15
Banier- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand - WC, Installation auf Putz, Öfensteinstrich, einfache PVC - Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Geste WC, Wand und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit 2-3 Waschtischen, 2-3 Bäder mit 2-3 Waschtischen, Geste WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Geste - WC; hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert Einzel- und Flächensysteme)	8%	80
Heizung	Wichtig	1	1	1	1		0,36
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmepumpe, ein- zelle Gasaußenwandthermen, Nachströmheizung, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwert- kessel	Fußbodenheizung, Solarthermie, für Wärmesystemerzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarthermie für Wärmesystemerzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid - Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	8%	80
Sonstige technische Ausstattung	Wichtig	1	1	1	1		0,36
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI - Schalter, Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen, und Lichtschaltern, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippverriegelungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtaus- bauer, hochwertige Abdeckungen, getrennte Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System	8%	50
Kostenkenn- werte	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1005 €/m²	1260 €/m²	100%	
Gebäudeart:	1.11						
Anpassung freistehendes Einfamilienhaus auf Zweifamilienhaus gemäß NHK							
Ergebnis: (gewogener)						1,05	869
Kostenkennwert:							913 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Standard							3,2

Überschlägliche Ermittlung der Baumängel; -schäden				
Gebäude: An der Hohl 5: 55595 Roxheim				
Pos.	Beschreibung	ca. Menge	Einheit	netto EP netto GP
1	Mängel im Sanitärbereich Spülkästen defekt - Tausch des UP Kastens	1	pau	8.500,00 € 8.500,00 €
2	Maler- und Tapezierarbeiten zu 1	1	pau	1.500,00 € 1.500,00 €
				- € -
				Zwischensumme netto 10.000,00 €
				Summe netto 10.000,00 €
				MWST 19% 1.900,00 €
				Summe brutto 11.900,00 €
				gerundet 12.000,00 €

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



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



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



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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

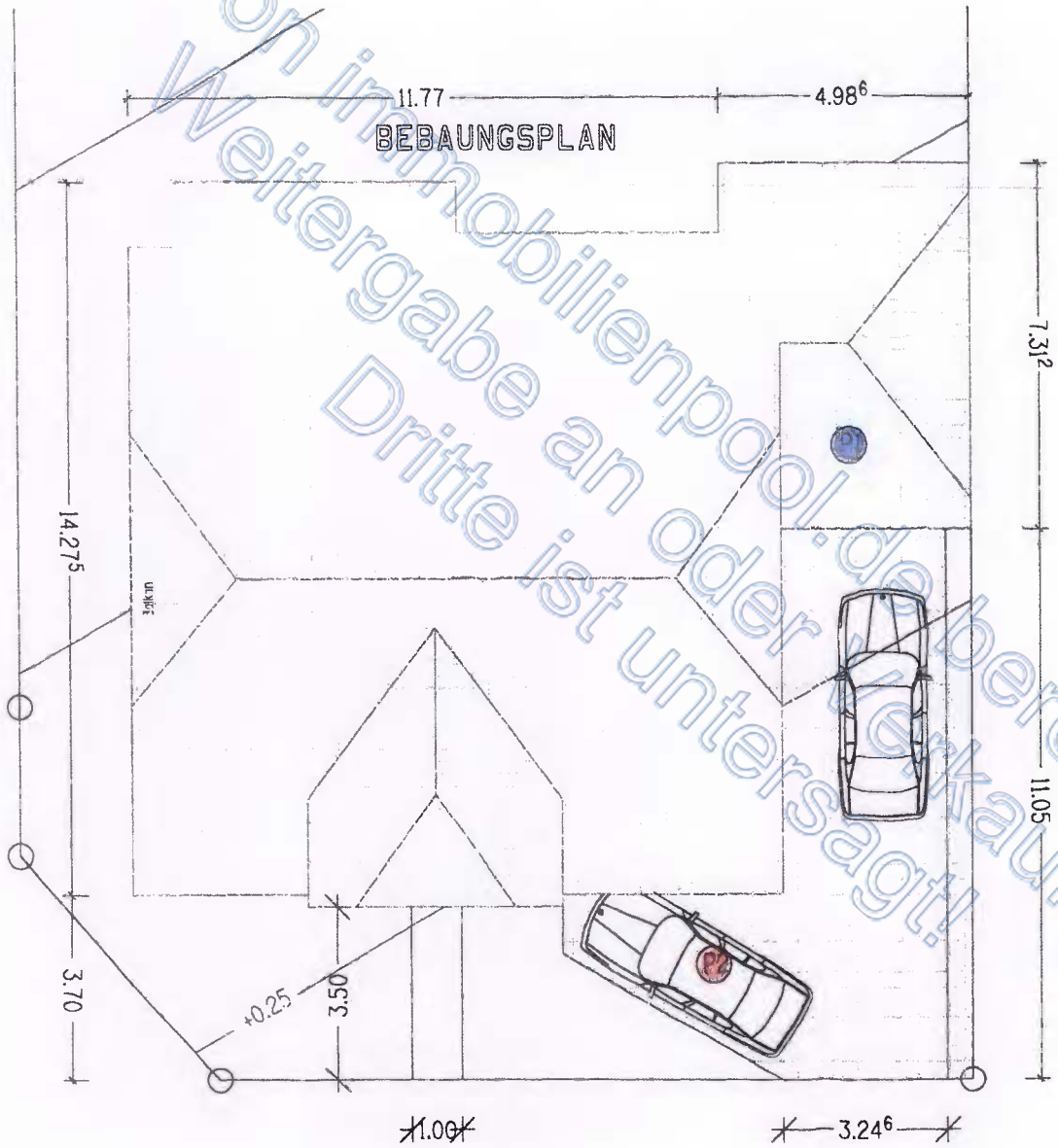
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



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



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



- Erdgeschosswohnung
- Dachgeschosswohnung
- Gemeinsame Nutzung
- P2** Parkplatz Dachgeschosswohnung
- P1** Parkplatz Erdgeschosswohnung

18.10.17

Bauherr:

KH den 08.10.01

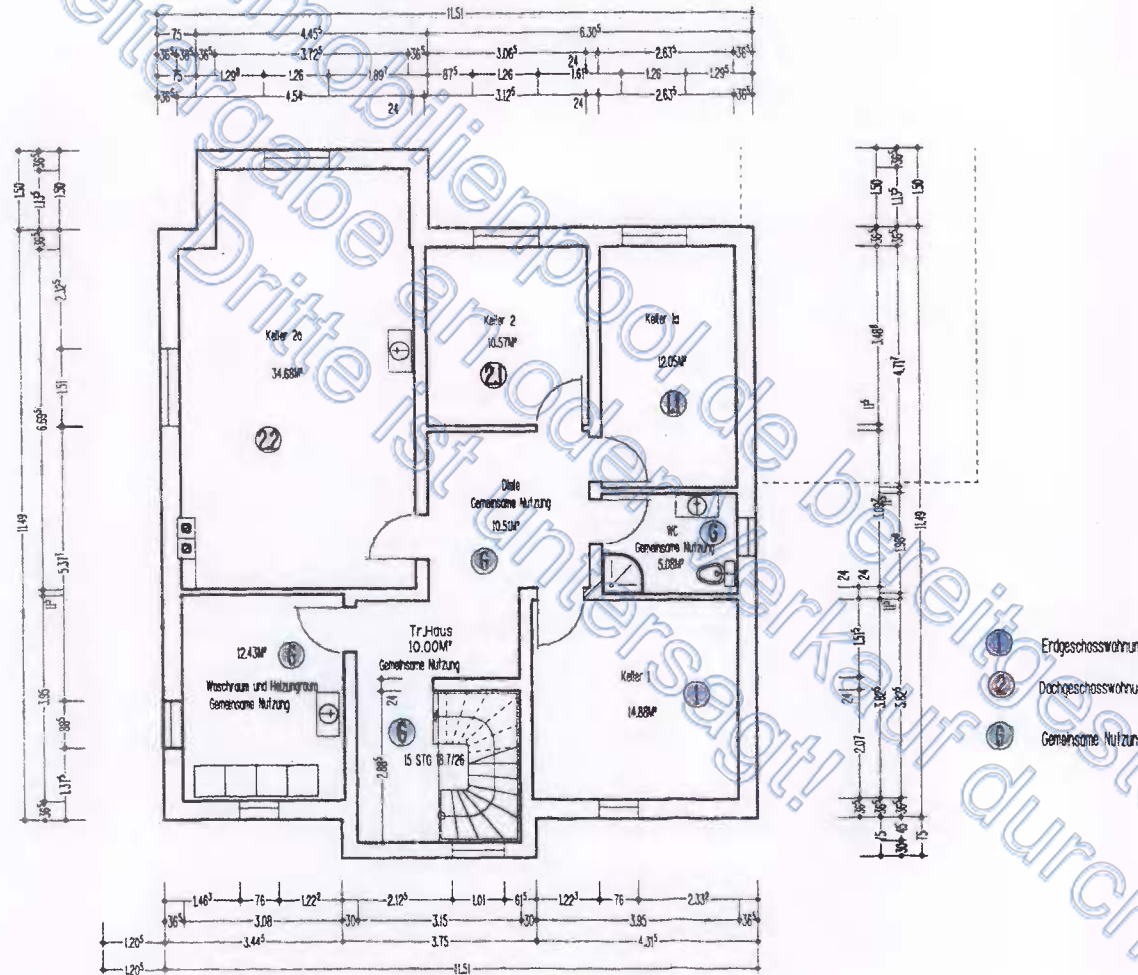
DIESE ZEICHNUNG DIENT NUR D
GENEMIGUNG IHRES
BAUVORHABENS. ES IST KEINE
AUSFÜHRUNGSZEICHNUNG.
MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!
UNSTIMMIGKEIT SIND MIT DEM
BAULEITER U. ARCHITEKTEN ZU
BESPRECHEN. EIGENMÄCHTIGE
ÄNDERUNGEN SIND VERBOTEN
VOR FESTLEGUNG DER
BAUGRUBENSCHLE. IST DER
KANALANSCHLUSS FREIZULEGEN

BAUVORHABEN:
Neubau eines Zweifamilienhauses
mit Garage
55.916 Roden
Gemarkung Roden
Flur 6, Flurstück 308
BAUHERR:

Bauzeichner:

Maßstab

AUFTEILUNGSPLAN KELLER



18.7.17

Bauherr:
KH

Entwurfsverfasser:

DIESE ZEICHNUNG DIENT NUR DER GENEHMIGUNG IHRES BAUVORHABENS. ES IST KEINE AUSFÜHRUNGSZEICHNUNG. MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN! UNSTIMMIGKEIT SIND MIT DEM BAULEITER U. ARCHITEKTEN ZU BESPRECHEN. EIGENMÄCHTIGE ÄNDERUNGEN SIND VERBOTEN VOR FESTLEGUNG DER BAUGRUBENSÖHLE. IST DER KANALANSCHLUSS FREIZULEGEN

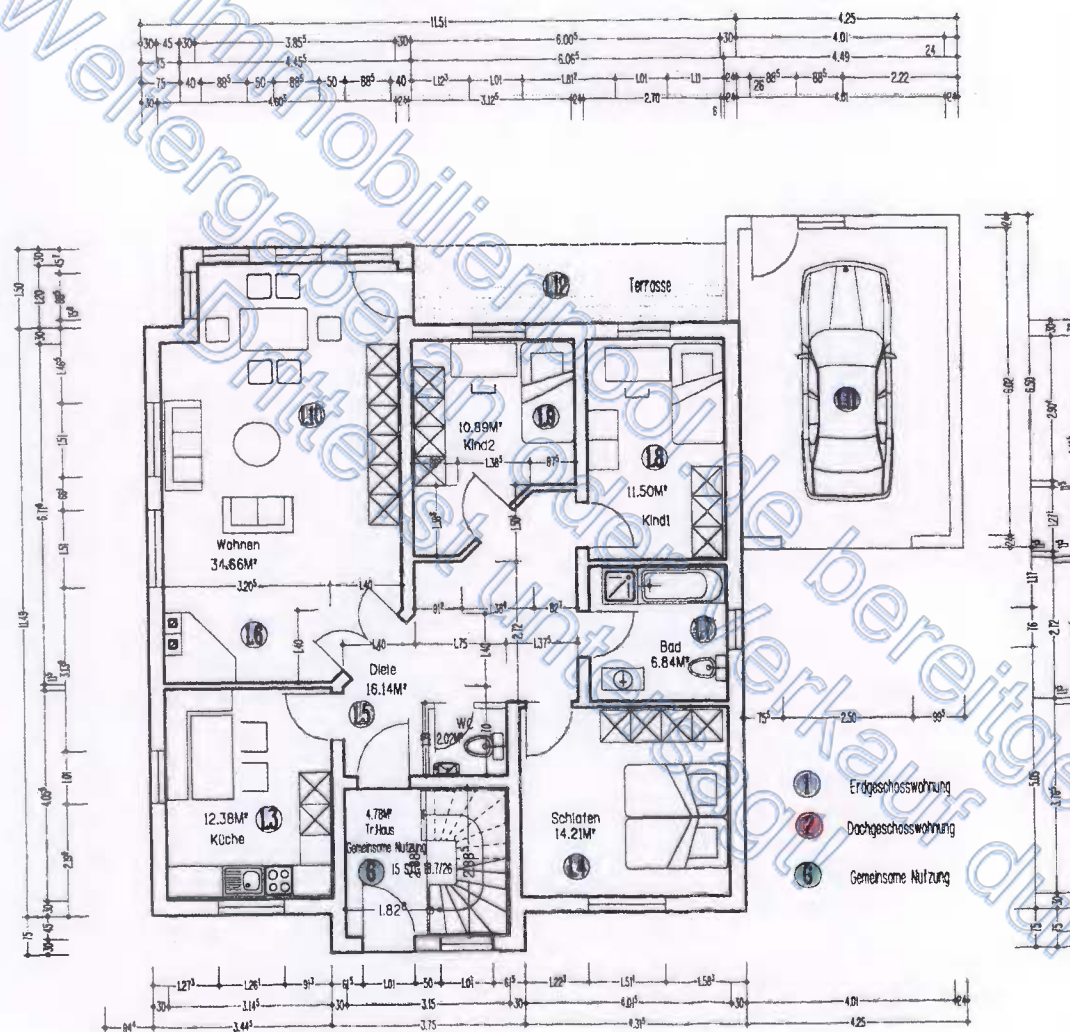
BAUVORHABEN:
Neubau eines Zweifamilienhauses
mit Garage
55595 Sankt
Bernhard
Bauz. 8. Februar 2017
BAUPLAN:

Bauzeichner:

Maßstab 1:1

AUFTEILUNGSPLAN

ERDGESCHOSS



Bauherr:

KW den 02.10.2014

Entwurfsverfasser;

DIESE ZEICHNUNG DIEN T NUR D
GENEMIGUNG IHRES
BAUVORHABENS. ES IST KEINE
AUSFÜHRUNGSZEICHNUNG:
MASSE SIND AM BAU ZU PRÜF
UNSTIMMIGKEIT SIND MIT DEM
BAULEITER U. ARCHITEKTEN ZU
BESPRECHEN. EIGENMÄCHTIGE
ÄNDERUNGEN SIND VERBOTEN
VOR FESTLEGUNG DER
BAUGRUBENSOHLE. IST DER
KANAL ANSCHLUSS FREIZULASSE?

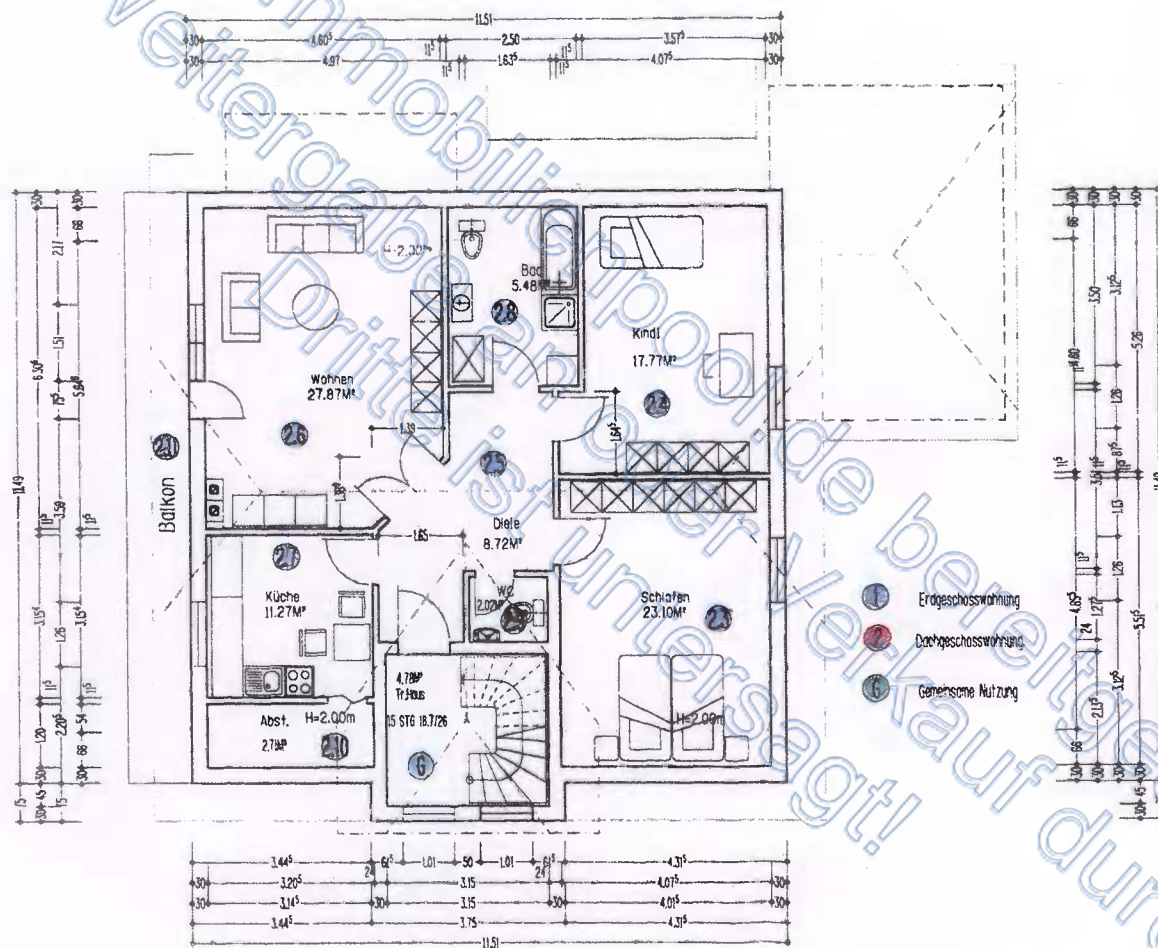
RAUVRHABEN
Nähe eines Zweigmüchens
auf Grange
5595 Proteine
Gesamtkohlenstoff
für 8. Füllstock 308
RAUVRHABEN

Bauzeichner:

McGraw	
--------	--

AUFTEILUNGSPLAN

DACHGESCHOSS



Bauherr:

KH den 08.10.01

Entwurfsverfasser:

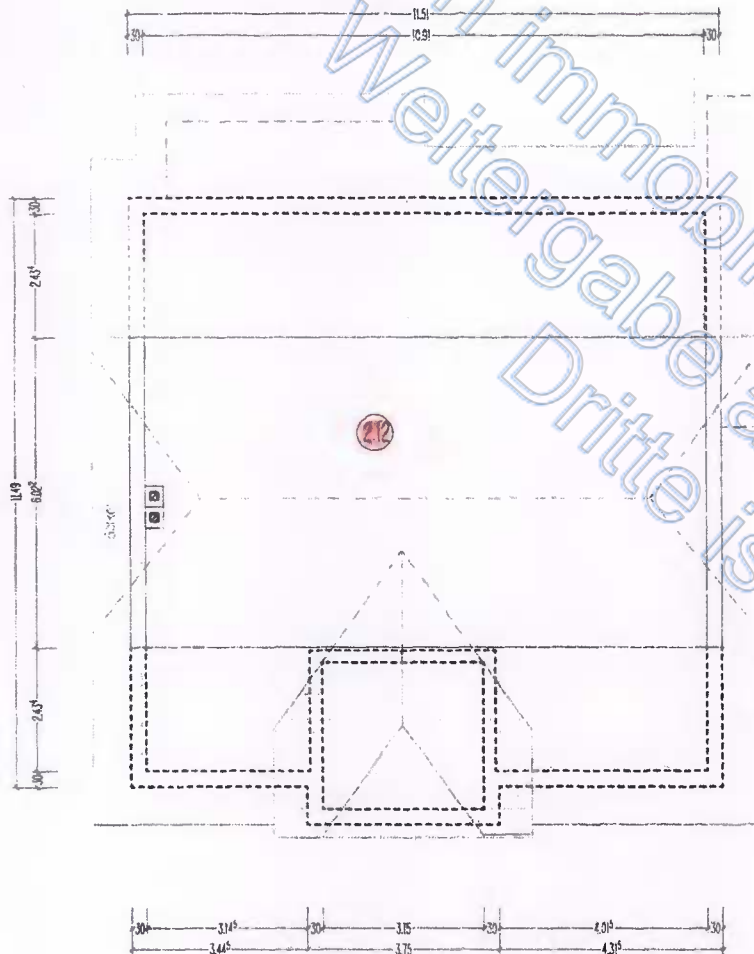
DIESE ZEICHNUNG DIENT NUR DER
GENEMIGUNG IHRES
BAUVORHABENS. ES IST KEINE
AUSFÜHRUNGSZEICHNUNG:
MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!
UNSTIMMIGKEIT SIND MIT DEM
BAULEITER U. ARCHITECTEN ZU
BESPRECHEN. EIGENMÄCHTIGE
ÄNDERUNGEN SIND VERBOTEN
VOR FESTLEGUNG DER
BAUGRUBENSÖHLE, IST DER
KANALANSCHLUSS FREIZULEGEN

BALNEO-ART?
Nouveau Sous-Zwischenprodukt des Cereals
SUBS-Normen:
Cereale-Normen
Die B.F.W. ist 208
BALNEO-

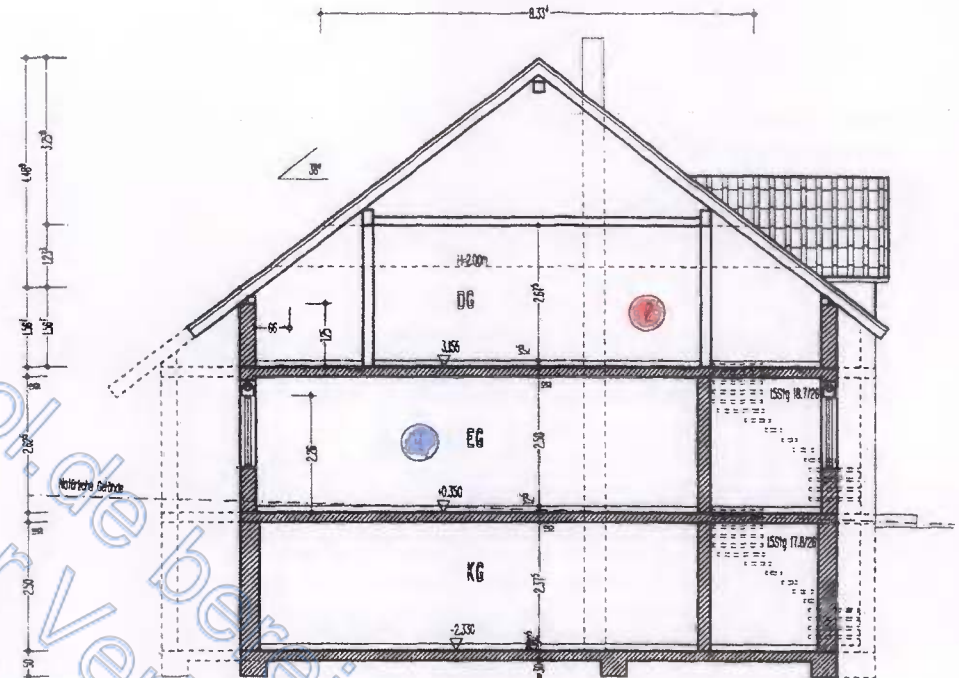
Bezeichnung:

Maßstab 1:100

AUFTEILUNGSPLAN
SPEICHER



SCHNITT



Bauer, F.

KN den 081001

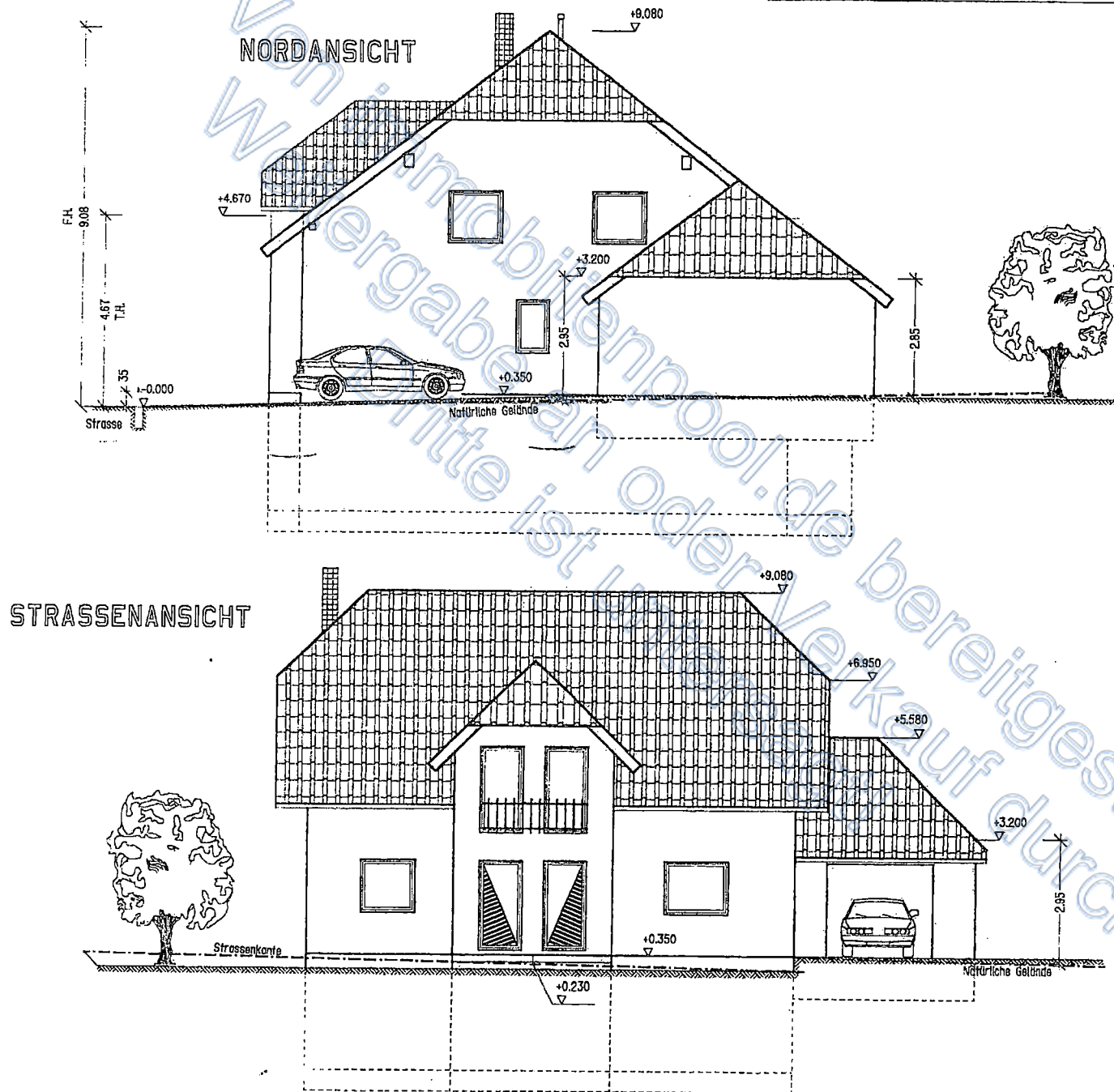
Entwurfsverfasser:

der

DIESE ZEICHNUNG DIENT NUR DER
GENEMIGUNG IHRES
BAUVORHABENS. ES IST KEINE
AUSFÜHRUNGSZEICHNUNG.
MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!
UNSTIMMIGKEIT SIND MIT DEM
BAULEITER U. ARCHITEKTEN ZU
BESPRECHEN. EIGENMÄCHTIGE
ÄNDERUNGEN SIND VERBOTEN
VOR FESTLEGUNG DER
BAUGRÜBENSÖHLE. IST DER
KANALANSCHLUSS FREIZULEGEN

BAUPLAN 4. STAGE	
NORDSEESCHES ZWEIFAMILIENHAUS VON GORETT	
1:1000	
BAUZEICHNER:	

Mc3stdc HIO:



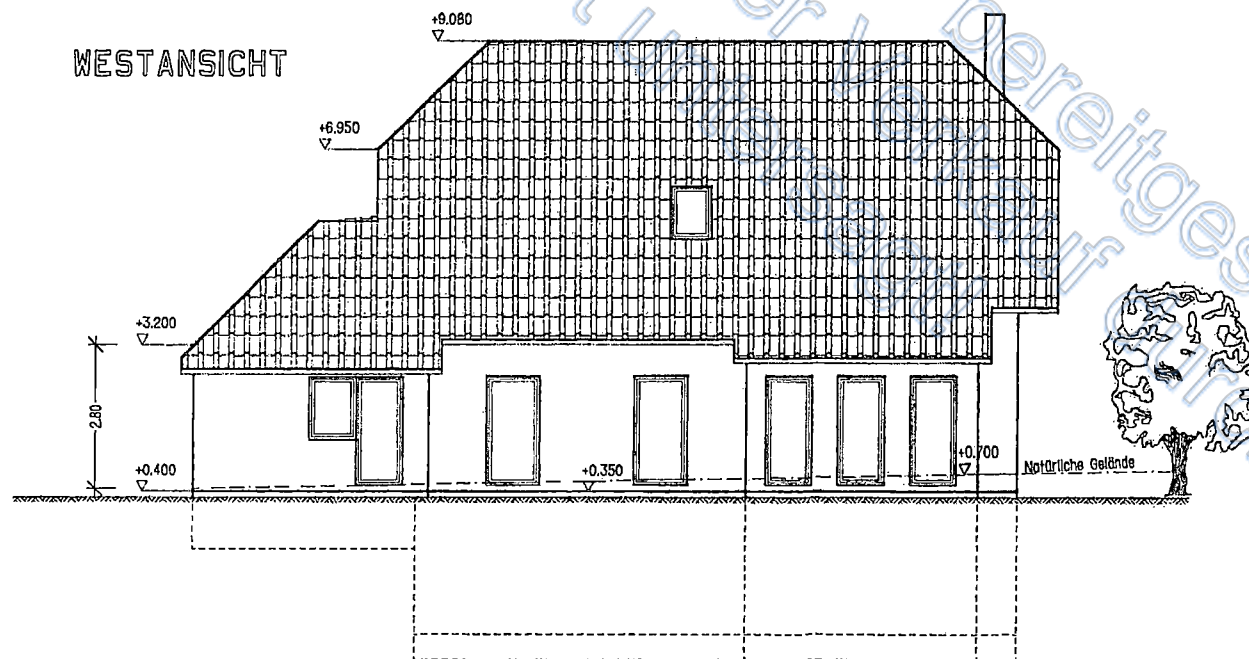
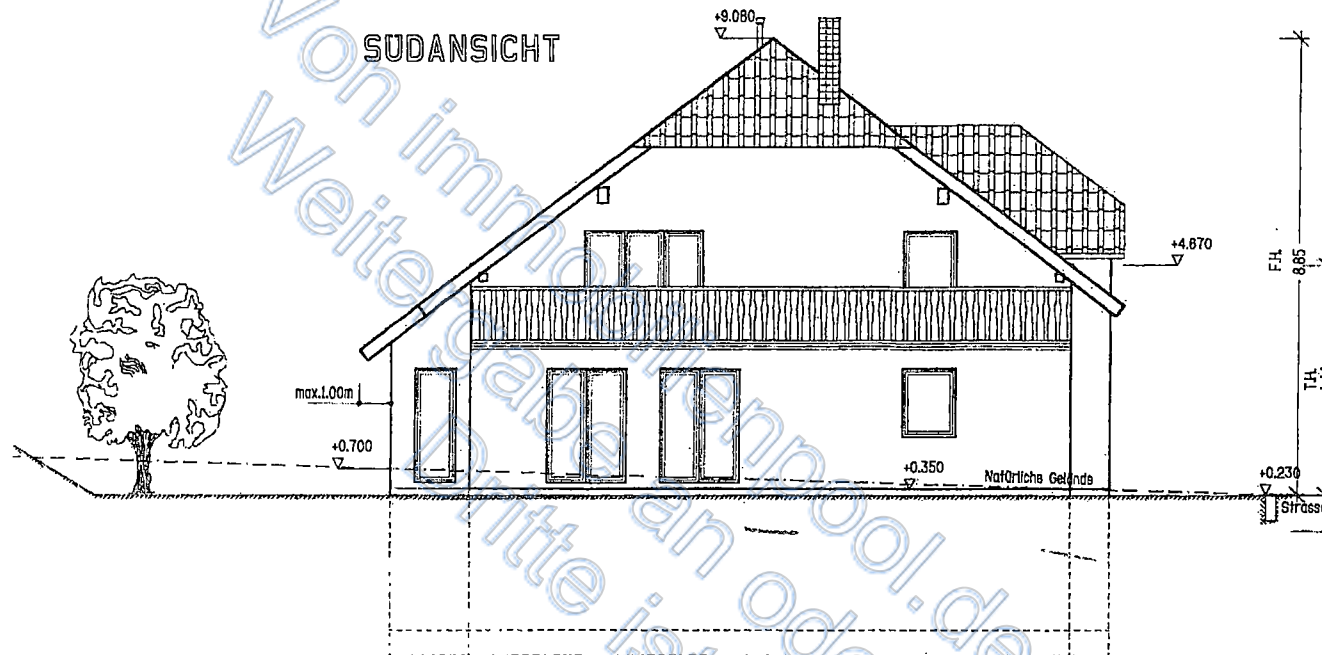
Bauherr:

Lauff GmbH
 Jugendherberg - 14
 54497 Morbach
 Tel. 06533 / 14 55 - Fax 94 74 51
 Entwurfsverfasser:

DIESE ZEICHNUNG DIENT NUR
 ZUR GENEHMIGUNG IHRES
 BAUVORHABENS. ES IST KEINE
 AUSFÜHRUNGSZEICHNUNG.
 MASSE SIND AM BAU ZU PRÜ-
 FEN. UNSTIMMIGKEIT SIND MIT DE
 BAULEITER U. ARCHITEKTEN Z
 BESPRECHEN. EIGENMÄCHTIGE
 ÄNDERUNGEN SIND VERBOTEN
 VOR FESTLEGUNG DER
 BAUGRÜBENSÖHLE, IST DER
 KANALANSCHLUSS FREIZULEG-

BAUVORHABEN:
 Neubau eines Zweifamilienha-
 uses mit Garage
 55695 Rotheln
 Gemarkung Rotheln
 Flur 8 Flurstück 309
BAUHERR:

Bauzeichner:
 Maßstab:



Bauherr: _____, den _____

Lauff GmbH
Jugendberg - 14
54497 Morbach
Tel. 06533 14 55 Fax 94 74 50

_____, den _____

DIESE ZEICHNUNG DIENT NUR DI
GENEMIGUNG IHRES
BAUVORHABENS. ES IST KEINE
AUSFÜHRUNGSZEICHNUNG.
MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN
UNSTIMMIGKEIT SIND MIT DEM
BAULEITER U. ARCHITEKTEN ZU
BESPRECHEN. EIGENMÄCHTIGE
ÄNDERUNGEN SIND VERBOTEN
VOR FESTLEGUNG DER
BAUGRUBENSÖHLE, IST DER
KANALANSCHLUSS FREIZULEGEN

BAUVORHABEN:
Neubau eines Zweifamilienhauses
mit Garage
55595 Rorheim
Gemarkung Rorheim
Flur 8, Flurstück 308
BAUHERR:

Bauzeichner: _____

Maßstab 1:



Straßenansicht von Osten



Garage und Stellplätze



Giebelansicht von Süden



Gartenansicht von Westen



Garagenzugang vom Garten



Terrasse und Garten



Terrasse mit ehemaligem Teich

Wohnungseingangstür WHG 1 EG

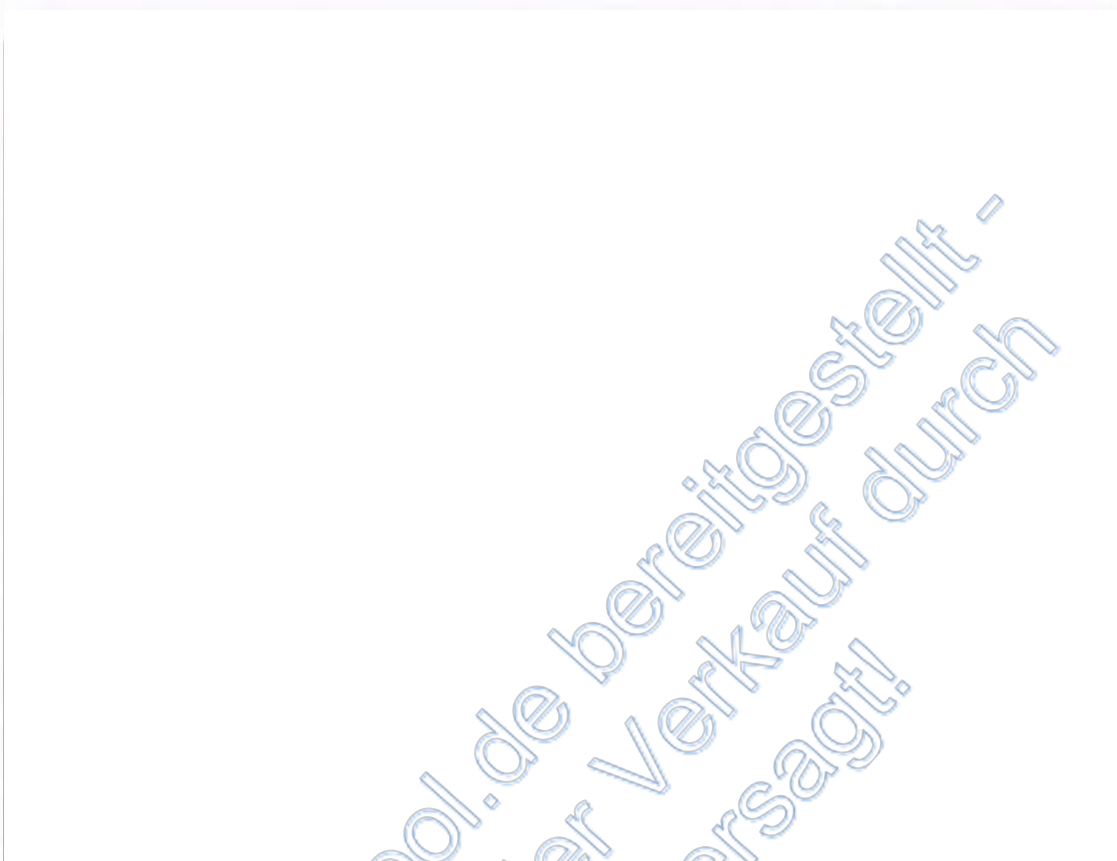
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Diele WHG 1 EG

Küche WHG 1 EG

Wohnen WHG 1 EG

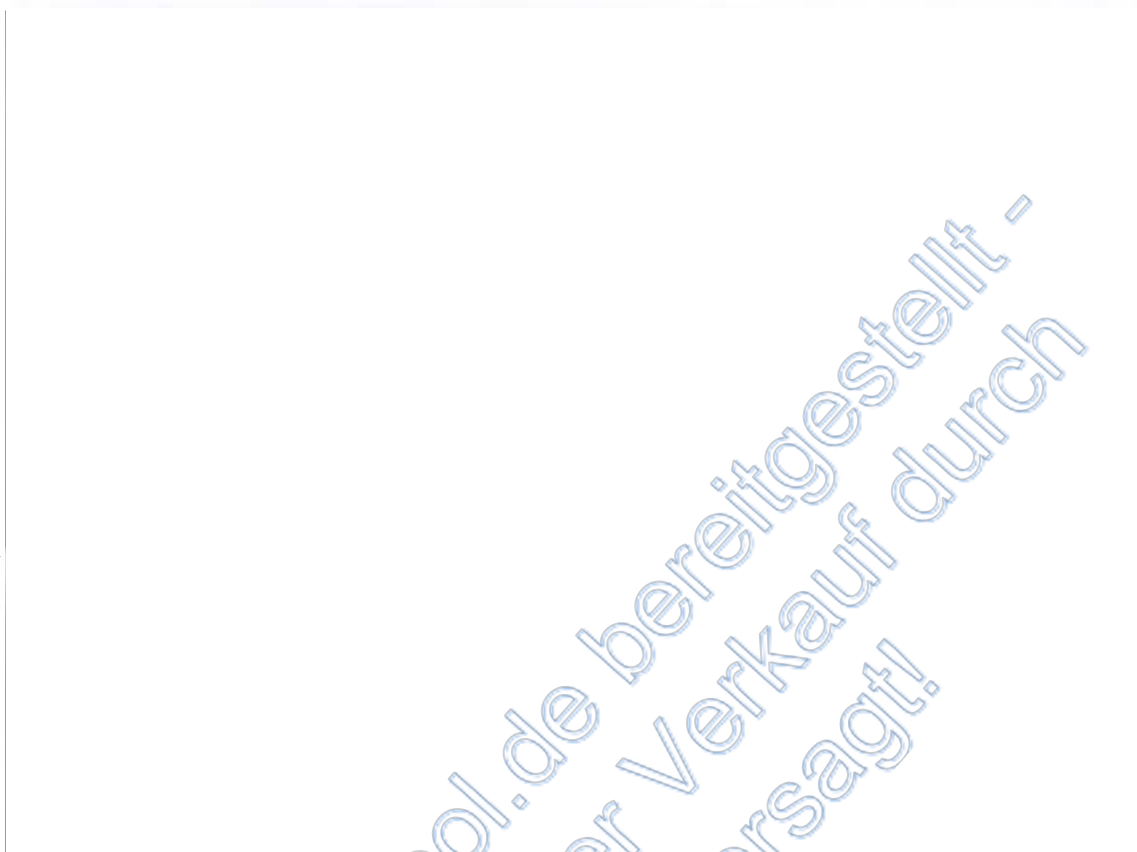
Kind 2 WHG 1 EG



Kind 1 WHG 1 EG



Bad WHG 1 EG



Schlafen WHG 1 EG



WC WHG 1 EG



Treppe (Gemeinschaftsfläche) KG-EG

Keller 1.1 WHG 1 KG



Keller 1 WHG 1 KG



Waschen/Trocknen (Gemeinschaftsfläche) KG