

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!**

Diplom Ingenieur TU
Bernd Meuthen

Dipl. Ing. - Dipl. Ds.
German Engineering

Ingenieurbüro

Sachverständiger für Grundstücksbewertungen
und Bauwesen

Expert judiciaire assermenté en bâtiment
construction et terrain

55452 Guldental
Nonnenwiese 3

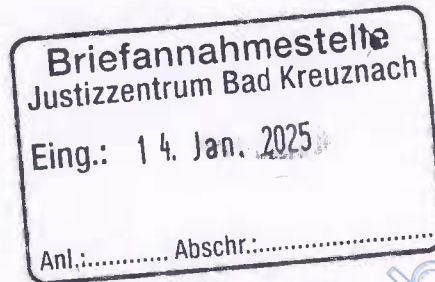
T. 0049 (0)6707 1013 – F. 0049 (0)6707 1396

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

AZ.: 36 K 61/24

Az.: Nacmanski01-Schweppenhausen-2025

Datum: 05.01.2025



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem zweigeschossigen Gebäude (Winkelbau) mit zwei Wohnungen
bebaute Grundstück in 55444 Schweppenhausen, Gaustraße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schweppenhausen	1528	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schweppenhausen	3	137/3
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Herr	

Der **Verkehrswert (Erinnerungswert) des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.12.2024 ermittelt mit rd.

5.000 €.

Ausfertigung Nr.

1

2

3

4

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grundstücks- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	<i>Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)</i>	6
2.2	<i>Öffentlich-rechtliche Situation:</i>	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:.....	8
3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:.....	8
3.1	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	12
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.4.3	Sachwertberechnung	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Verkehrswert (Erinnerungswert).....	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	25
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	25
6	Anlagen	

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: zweigeschossiges Gebäude (Winkelbau)
mit zwei Wohnungen

Objektadresse: in 55444 Schweppenhausen, Gaustraße 9

Grundbuchangaben: Blatt 1528 lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Flur 3 Flurstück 137/2

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach
Auftrag vom 22.10.2024

Eigentümer: Herr

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 13.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 13.12.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 13.12.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer wurde rechtzeitig schriftlich benachrichtigt, ist jedoch zum Ortstermin nicht erschienen. Der Sachverständige führte die Besichtigung ohne den Eigentümer durch. Die Innenräume konnten nicht besichtigt werden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Wertermittlungstichtag 01.01.2024
Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbeschreibung

2 Grundstücks- und Bodenbeschreibung

Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landeshauptstadt:	Mainz
Landkreis:	Bad Kreuznach
Verbandsgemeinde:	Langenlonsheim - Stromberg
Gemeinde:	Schweppenhausen
Gemarkung:	Schweppenhausen
Einwohnerzahl:	ca. 950

Überörtliche Anbindung/nächstgelegene Stadt oder größerer Ort:

Entfernung zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 2 km zur A 61.
 Entfernung zur nächsten Bundesstraße ca. 6 km.
 Entfernung zur nächsten Landesstraße ca. 0,1 km.
 Entfernung zur nächsten Stadt Bad Kreuznach oder Bingen ca. 15 km.
 Entfernung zum nächsten Bahnhof 8 km.
 Zu dem Flughafen Frankfurt-Rhein-Main beträgt die Fahrzeit ca. 60 Minuten und
 zu dem Flughafen Frankfurt-Hahn beträgt die Fahrzeit ca. 60 Minuten.

Kleinräumige Lage

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

Ortslage.

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

Art der Bebauung in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend offene Bauweise

bzw. in Haus - Hof - Bauweise.

Art der Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend 2geschossige gemischte Nutzung,

Topographische Grundstückslage:

eben

Wohnlage:

Einfache bis mittlere Wohnlage als Geschäftslage nicht geeignet.

Örtliches Angebot an Schulen und Kindertagesstätten:

Kindertagesstätten,

Örtliches Angebot an Freizeiteinrichtungen:

Radfahrweg, Sportfeld für Fußball, Thermalbad und Golfplatz in Stromberg.

Infrastruktur und Umwelt:

Mittlere Infrastrukturqualität, mittleres Kulturangebot,
 Soziale Einrichtungen wie Arzt oder Ärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der nahe gelegenen Verbandsgemeinde vorhanden.
 Weitere soziale Einrichtungen wie Fachärzte sowie Geschäfte des gehobenen Bedarfs sind in der nahe gelegenen Stadt Bad Kreuznach vorhanden.

Emissionen / Immissionen / Beeinträchtigungen:

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

Tatsächliche Nutzung:

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

Hinweis zum Grundstück:

Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet.

Gestalt und Form (vgl. Anlage 1)

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

Bemerkungen:

Unregelmäßige Grundstücksform,

*Erschließung:**Straßenart:*

Ausgebaute Kreisstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaute Straße
Gehwege nicht vorhanden
Parkstreifen nicht vorhanden
Parkbuchten nicht vorhanden
Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung auf dem Grundstück:

Elektr. Strom / Wasser aus öffentlicher Versorgung und Kanalanschluß.

Ver- und Entsorgungsanlagen gelten nur vom Hausanschluß im Gebäude bis an die Grundstücksgrenze, die Anschlüsse von der Grundstücksgrenze bis an das öffentliche Netz wurden nicht geprüft.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- nicht eingefriedet -

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

normal tragfähiger Boden,
Bodengutachten liegt nicht vor.

Altlasten:

nicht bekannt

Anmerkung:

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

AUFWUCHS:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist k e i n Aufwuchs vorhanden.

2.1 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde auftragsgemäß eingesehen.

In Abteilung II des Grundbuches von (siehe oben) Blatt (siehe oben) bestehen keine wertbeeinflussende Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Es sind Baumängel und Bauschäden bekannt.

Schadstoff - Freiheit wurde vom Sachverständigen nicht geprüft.

2.2 Öffentlich-rechtliche Situation:

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen.

Hinweis:

Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet

Denkmalschutz - Denkmalzone:

Denkmalschutz - Denkmalzone besteht nicht.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Im Liegenschaftskataster ist kein Hinweis eingetragen, daß das Bewertungsobjekt von einem Naturschutzgebiet oder einer einstweiligen Sicherstellung eines Naturschutzgebietes betroffen ist.

Bodenverhältnisse:

Es wurden keine Beprobungen durchgeführt. Es liegen keine Verdachtsmomente vor, die auf eine Altlast hinweisen könnten. Aus der Vornutzung ist nicht bekannt, daß das Grundstück mit Schadstoffen belastet war. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Bauplanungsrecht:

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Siehe Bebauungsplan.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage einer Ortsbe-sichtigung durchgeführt. Bauplänen wurden nicht vorgelegt.

Bei dieser Wertermittlung wird auftragsgemäß die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Dieses Gutachten befaßt sich nicht mit Pflichten der Betreiber und Benutzer, wie z.B. Kennzeichnung der Notausgänge und Ausgänge, Sicherheitsbeleuch-tungen, Brandschutzordnung usw.

Entwicklungszustand inklusiv Beitrags- und Abgabensituation:

baureifes Land (vgl. Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.

Das Bewertungsgrundstück ist durch eine historische Straße ortsüblich er-schlossen.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrag- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

Grenznachweis:

Die Grenzen des Grundstücks gegen angrenzende Flurstücke wurden auf-tragsgemäß nicht geprüft.

Grenzüberbauung:

Eine Grenzüberbauung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem Gebäude (vgl. nachfolgende Gebäudebeschrei-bung) bebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Stellplatz und 1 Garagenplatz.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen:

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

3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht:

2geschossiges Wohngebäude, mit ausgebautem Dachgeschoß zu Wohnraum, Ferner bebaut mit einer integrierten Garage.

BAUJAHR:

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

MODERNISIERUNG:

- nicht bekannt -
Energieausweis – Energiepaß liegt nicht vor.

AUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG:

Fundamente:

unbekannt

Konstruktionsart:

Massivbau

Umfassungswände:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Innenwände:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

GESCHOßDECKEN:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

TREPPEN:*Treppen:*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Treppe zum Dachgeschoß:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

NUTZUNGSEINHEITEN, RAUMAUFTeilUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

BODENBELÄGE, WAND- UND DECKENBEKLEIDUNGEN:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

FENSTER, TÜREN und TORE:*Hinweis:*

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

Fenster:

verschiedene Ausführungen, Kunststoff, Holz etc.
Wohnraumfenster im Dachgeschoß

*Türen:**Eingangstür:*

1 x Kunststoff und 1 x Metall

Zimmertüren:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Tor:

Schwingtor aus Metall

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

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

KÜCHENAUSSTATTUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

HEIZUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

HEIZÖLLAGERUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

WARMWASSERVERSORGUNG:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

DACH:*Dachkonstruktion:*

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Dachform:

Satteldach,

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton),

BESONDERE BAUTEILE und EINRICHTUNGEN, ZUSTAND DES GEBÄUDES:

Besondere Bauteile - Besondere Einrichtungen - Besondere Betriebseinrichtungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Besondere Bauteile:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Besondere Einrichtungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Besondere Betriebseinrichtungen:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.

Grundrißgestaltung:

Dem Sachverständigen war es nicht möglich die Innenräume zu betreten.
Durch Grenzbebauung geprägt.

Belichtung u. Besonnung:
ausreichend

BAUMÄNGEL, BAUSCHÄDEN und WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

Hinweis:

- * gute Bausubstanz ist reichlich knapp vorhanden
- * Anpassung an funktionale, technische u. hygienische Erfordernisse der Zeit dringend erforderlich.

BAUMÄNGEL:

- * Fehlende Brandwände * Öffnungen in den Brandwänden

BAUSCHÄDEN

- * kapillar aufsteigende Feuchte
- * Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk des Erdgeschosses
- * Baugefährdende Feuchtigkeit
- * Wesentliche erkennbare Feuchtigkeitsschäden
- * Schäden durch dynamische Lasten (z.B.: Straßenverkehr)
- * Risse im Außenputz
- * Schäden an der Fassadenverkleidung
- * Witterungsschäden wie Moosablagerung und degradiertter Mörtel.

WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

- * ABBRUCHKOSTEN -FREILEGUNGSKOSTEN
- * Energetische Ertüchtigung erforderlich
- * Infolge Nutzung und Bewitterung eine begrenzte Lebensdauer.
- * Dekomposition durch Fäulnis oder Rost.
- * Keine baustoffgerechte Bauweise und Unterhaltung.
- * **Es liegt ein wirtschaftlicher Totalschaden vor.**

Anmerkung:

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

ALLGEMEINBEURTEILUNG:

Der bauliche Zustand ist schlecht.

Das Gebäude ist entwohnt.

Das Gebäude ist abbruchreif.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

(Siehe Aufstellung der mindestens notwendigen / erforderlichen Investitionen)

Es bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand. Es besteht eine erhebliche Gefahr für Mensch und Umwelt. Eine normale Nutzung ohne Gefahren für Leben und Gesundheit des Menschen ist nicht möglich.

Anmerkung:

Ohne in den Verdacht zu geraten, Klischees bzw. Vorurteile bestätigen bzw. nähren zu wollen, muß aus der Begehung gefolgert werden, daß die Bewohner kein hohes Maß an Identifikation mit dem Wohnort aufbringen bzw. aufbrachten und daher keine aufwendigen Renovierungs- und Pflegearbeiten geleistet haben, um die Ausstattungen und den Ausbau über die üblichen Erneuerungszeiträume hinaus zu erhalten.

Die jahrzehntelange Vernachlässigung der Gebäude sowie das Fehlen einer stetigen und systematischen Pflege und Wartung haben einen hohen Instandsetzungssockel hervorgerufen.

NEBENGEBÄUDE u.ä.:

- nicht vorhanden -

AUßENANLAGEN:

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

3.1 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

KEINE

4 Ermittlung des Verkehrswerts**4.1 Grundstücksdaten**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem zweigeschossigen Gebäude (Winkelbau) mit zwei Wohnungen bebaute Grundstück in 55444 Schweppenhausen, Gaustraße 18a zum Wertermittlungstichtag 13.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schweppenhausen	1528	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schweppenhausen	3	137/3	136 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	136 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.12.2024	× 1,03	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	82,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	136	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	82,40 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	82,40 €/m ²	
Fläche	×	136 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	11.206,40 € rd. 11.200,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 insgesamt **11.200,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	800,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	266,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	212.800,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.12.2024 (2010 = 100)	x	184,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	391.977,60 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	391.977,60 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		84,62 %
• Faktor	x	0,1538
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	60.286,15 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 60.286,15 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 1.205,72 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 61.491,87 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 11.200,00 €

vorläufiger Sachwert = 72.691,87 €

Sachwertfaktor x 1,44

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 104.676,29 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe Anlage 5 - 100.000,00 €

Sachwert = 4.676,29 €

rd. 4.680,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
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			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	94,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
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)

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	94,0	752,00
3	920,00	0,0	0,00
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 800,00 gewogener Standard = 2,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 800,00 €/m² BGF
 rd. 800,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (60.286,15 €)	1.205,72 €
Summe	1.205,72 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	1,44
Einflussgröße „Region“	+	0,00
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,44

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-90.000,00 €
• Überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau, s. Anlage 5	-90.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		
•		
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Die Innenräume konnten nicht betreten bzw. besichtigt werden	-10.000,00 €	
Summe		-100.000,00 €

4.5 Verkehrswert (Erinnerungswert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.680,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem zweigeschossigen Gebäude (Winkelbau) mit zwei Wohnungen Bebaute Grundstück in 55444 Schweppenhausen, Gaustraße 18a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schweppenhausen	1528	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schweppenhausen	3	137/3

wird zum Wertermittlungstichtag 13.12.2024 mit rd.

5.000 €

in Worten: fünftausend Euro

geschätzt.

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



[Handwritten signature of Bernd Meuthen]

Dipl. Ing. Dipl. Ing. TU Bernd Meuthen
Sachverständiger für Grundstücksbewertungen

Ich übertrage die Nutzungsrechte auf die Beteiligten

Guldental, den 05. Januar 2025

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

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

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2024) erstellt.

AZ: 36 K 61/24

Anlage

SCHÄTZUNG DER MINDESTNOTWENDIGEN RENOVIERUNGSKOSTEN

OBJEKT: WOHNGEBÄUDE

0.	Arbeiten und Leistungen	Renovierungskosten-ca. in		€
1.	Erdarbeiten			
2.	Verbauarbeiten			
3.	Ramm-, Rüttel-, u. Pressarbeiten			
4.	Abwasserkanalarbeiten innerhalb des Hauses bis Kanalanschluß	1.800,00	50%	900,00
5.	Maurerarbeiten - Entkernen	11.700,00	75%	8.775,00
6.	Beton- u. Stahlbetonarbeiten - Entkernen	12.600,00	24%	3.024,00
7.	Zimmer- und Holzbauarbeiten	3.150,00	50%	1.575,00
8.	Stahlbauarbeiten	1.800,00	10%	180,00
9.	Abdichtungsarbeiten Asphalt-, Dichtungs-(Isolier)arbeiten	2.700,00	15%	405,00
10.	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	4.050,00	20%	810,00
11.	Klempnerarbeiten	900,00	25%	225,00
12.	Gerüstarbeiten			
13.				
14.	Rohbauarbeiten		%	
15.				
16.	Naturwerksteinarbeiten	900,00	100%	900,00
17.	Betonwerksteinarbeiten			
18.	Putz- u. Stuckarbeiten	6.300,00	100%	6.300,00
19.	Trockenbauarbeiten			
20.	Fassadenarbeiten			
21.	Fliesen- und Plattenarbeiten	6.300,00	100%	6.300,00
22.	Herstellung der Unterböden (Estrich-Dämmstoffe)	2.700,00	100%	2.700,00
23.	Gußasphaltparbeiten			
24.	Tischlerarbeiten (Türen, Fenster und Beschläge)	6.300,00	100%	6.300,00
25.	Parkettarbeiten			
26.	Rolladenarbeiten			
27.	Metallbauarbeiten Schmiede-, Kunstschmiede-, Schlosserarbeiten	1.800,00	100%	1.800,00
28.	Verglasungsarbeiten Fensterbauarbeiten (soweit nicht in 14. entha	7.200,00	100%	7.200,00
29.	Maler- und Lackierarbeiten Anstreicher- und Tapeziererarbeiten	1.800,00	100%	1.800,00
30.	Bodenbelagsarbeiten Fußbodenarbeiten (Textilböden, Parkett und	2.700,00	100%	2.700,00
31.	TapezierarbeitenRaumlufthechnische Anlagen			
32.	Heiz-, u. zentrale Wasserwärmungsanlage Zentralheizungs-, Lüftu	4.500,00	50%	2.250,00
33.	Gas-, Wasser- und Abwasserinstallation Anl. In Geb.	5.400,00	50%	2.700,00
34.	Elektroarbeiten Nieder- und Mittelspannungsanlagen			
35.	Gebäudeautomation, BUS	8000	85%	8.000,00
36.	Blitzschutzanlagen	5.000	100%	5.000,00
37.	Förder-, Aufzugsanlagen, Fahrtrep., -steige			
38.	Ausbauarbeiten			
39.	Elektroarbeiten	2.700,00	100%	2.700,00
40.			0%	-
41.	Unvorhergesehenes, Entsorgung Bauschutt, Depotgebühren	17.000,00	100%	17.000,00
42.	Summe der reinen Baukosten		90.000,00	-
43.				89.544,00
44.	Investitionsstau bzw. Renovierungskosten rd.			90.000,00 €

Guldental, den 05.01.2025
Dipl. Ing. Diplom Ingenieur TU
BERND MEUTHEN
555452 Guldental



West-West-Süd



Südansicht



Südwestansicht



Westansicht



Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Hoffläche



Nordwestansicht



Ostansicht



Westansicht



Hoffläche



Sockelbereich



Rechte Hausecke



Rechte Hausecke-Straßenseitig

Diplom Ingenieur TU
Bernd Meuthen

Dipl. Ing. - Dipl. Ds.
German Engineering
Ingenieurbüro

Sachverständiger für Grundstücksbewertungen
und Bauwesen

Expert judiciaire assermenté en bâtiment
construction et terrain

55452 Guldental
Nonnenwiese 3

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

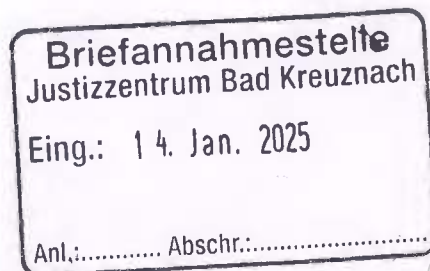
E-mail: bernd.meuthen@t-online.de

AZ.: 36 K 61/24

AZ.: **Nacmanski02-Schweppenhausen-2025**

Datum: 05.01.2025

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



GUTACHTEN

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

**Verkehrsfläche genutzte Grundstück
in 55444 Schweppenhausen, Gaustraße (9)**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schweppenhausen	1528	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schweppenhausen	3	137/2
Eigentümer	Herr	
(lt. Grundbuch):		

Der **Verkehrswert (Erinnerungswert) des Grundstücks** wurde zum Stichtag
22.10.2024 ermittelt mit rd.

100 €.

Ausfertigung Nr.

1

2

3

4

Dieses Gutachten besteht aus 13 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 3 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	3
2	Ermittlung des Verkehrswerts	4
2.1	Grundstücksdaten	4
2.2	Verfahrenswahl mit Begründung	4
2.3	Bodenwertermittlung.....	5
2.4	Vergleichswertermittlung.....	6
2.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	6
2.5	Verkehrswert	7
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	8
3.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	8
3.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	10
3.3	Verwendete fachspezifische Software.....	10
4	Anlagen	

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Verkehrsfläche

Objektadresse: Gaustraße (9)

Grundbuchangaben: Schweppenhausen
Blatt 1528 lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Flur 3 Flurstück 137/2

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Herr

Auftrag vom 22.10.2024

Eigentümer: siehe Auftraggeber

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 01.01.2025

Qualitätstichtag: 01.01.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 13.12.2024

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Sachverständige.

Der Eigentümer wurde rechtzeitig schriftlich benachrichtigt, ist jedoch zum Ortstermin nicht erschienen. Der Sachverständige führte die Besichtigung ohne den (Mit-) Eigentümer durch.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Wertermittlungstichtag 01.01.2024

Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte, Liegenschaftsbeschreibung

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

KEINE

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 55444 Schweppenhausen, Gaustraße zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schweppenhausen	1528	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schweppenhausen	3	137/2	0,28 m ²

2.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	0,28 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.10.2024	× 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	81,60 €/m ²		
Fläche (m ²)	keine Angabe	0,28	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	81,60 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	81,60 €/m²	
Fläche	×	0,28 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	22,85 € rd. 23,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 insgesamt **23,00 €**.

2.4 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		23,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	23,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	23,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	23,00 €
	rd.	23,00 €

2.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

2.5 Verkehrswert (Erinnerungswert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** (Erinnerungswert) wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 55444 Schweppenhausen, Gaustraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schweppenhausen	1528	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schweppenhausen	3	137/2

wird zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024 mit rd.

100 €

in Worten: einhundert Euro

geschätzt.

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.



J. Meuthen

Dipl. Ing. Dipl. Ing. TU Bernd Meuthen
Sachverständiger für Grundstücksbewertungen

Ich übertrage die Nutzungsrechte auf die Beteiligten

Guldental, den 05.01.2025

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

3.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

3.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.03.2024) erstellt.