



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!**

**Bewertung für das Projekt:** **36 K 80/22**

**Gebäude mit Ladengeschäft; Gastraum und einer Wohnung mit Garage**

**Hauptstraße 12;**  
**67826 Hallgarten**



**Grundbuch und Katasterangaben:**

Grundbuch	Blatt	
<b>Hallgarten</b>	<b>276</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Hallgarten</b>	<b>0</b>	<b>96/2</b>

Eigentümer:  
**Ein Eigentümer, gem. Akte**

**Ersteller:**

**Frank Huber**

**Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes beläuft sich zum Stichtag 18.09.2023 auf:**

**191.950,00 €**

**Dieses Gutachten umfasst 52 Seiten.**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>VORBEMERKUNGEN</b>	3
<b>ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS</b>	4
<b>OBJEKTBESCHREIBUNG</b>	
<b>LAGE</b>	5
<b>TOPOGRAPHIE</b>	6
<b>ERSCHLIEßUNG</b>	7
<b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	
<b>PRIVATRECHTLICHE SITUATION</b>	8
<b>ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION</b>	9
<b>BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION</b>	9
<b>DERZEITIGE NUTZUNG</b>	9
<b>OBJEKTBESCHREIBUNG (GEBAUDE UND AUßenANLAGE)</b>	
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	10
<b>GESAMTBEURTEILUNG</b>	10
<b>GEBAUDEBESCHREIBUNG</b>	11
<b>BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU</b>	13
<b>WEITERE UNTERSUCHUNGEN</b>	13
<b>ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN</b>	
<b>ERTRAGSWERTVERFAHREN</b>	14
<b>SACHWERTVERFAHREN</b>	16
<b>VERKEHRSWERTERMITTlung</b>	
<b>VERFAHRENSWAHL - SACHWERT</b>	19
<b>BODENWERTBERECHNUNG</b>	20
<b>WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG</b>	21
<b>SACHWERTERMITTLUNG</b>	22
<b>ERTRAGSWERTERMITTlung</b>	32
<b>ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS</b>	
<b>ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES</b>	24
<b>ERGEBNISSE</b>	25
<b>Anlagen</b>	
<b>BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE) UND UMBAUTER RAUM</b>	26 - 27
<b>ERMITTlUNGEN VON BESONDERS ZU VERANSCHLAGENDE BAUMÄNGEL,-SCHÄDEN</b>	28
<b>ERMITTlUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD</b>	29
<b>RAHMENKARTE</b>	30
<b>LAGEPLAN UND LIEGenschaftSBESCHREIBUNG</b>	31 - 32
<b>BODENRICHTWERTKARTE</b>	33
<b>PLÄNE / SKIZZEN</b>	34 - 35
<b>BILDER</b>	36 - 52

## Vorbemerkungen

Auftraggeber:

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

Beschluss vom: 17.08.2023

Eigentümer:  
Ein Eigentümer; gem. Akte

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch  
Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV  
Wertermittlungsrichtlinien  
Sachwertrichtlinie  
Baunutzungsverordnung  
Flächen und Rauminhalt  
Bürgerliches Gesetzbuch  
Statistisches Bundesamt  
Wertermittlung, HaufeVerlag -WertE  
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz

Tag der Ortsbesichtigung:

Montag den 18.09.2023, 11:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Eigentümer  
und Gutachter

Wertermittlungsstichtag /  
Qualitätsstichtag:

18.09.2023

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:	Hallgarten (ca. 750 Einwohner)
Verkehrsanbindung:	
Nächstgelegene größere Orte:	Bad Sobernheim (ca. 17 km) Bad Kreuznach (ca. 15 km) Bingen (ca. 42 km)
Verbandsgemeinde:	Bad Kreuznach
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 60 km)
Bundesstrassen:	B 41; B 48; B 420
Autobahnzufahrt:	A 61; (ca. 30 km AS Bad Kreuznach und ca. 26 km AS Waldlaubersheim )
Bahnhof:	Bad Münster am Stein (ca. 10 km) Bad Sobernheim (ca. 17 km)
Flughafen:	Hahn (ca. 74 km) und Frankfurt (ca. 90 km)
Innerörtliche Lage:	Im Dorfkern von Hallgarten
	Öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus) ist mäßig vorhanden. Geschäft des täglichen Bedarfs ist im Objekt.
	Örtliches Angebot an Kindergarten ist im Ort Grundschule ist im Nachbarort Feilbingert und weiterführende Schulen in Bad Sobernheim, Bad Münster und Bad Kreuznach.
	Angebot an Freizeiteinrichtungen ist mäßig vorhanden
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage
Qualität/Quantität und Nutzung der Umgebungsbebauung	Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung; teilweise auch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung.
	Nutzung in der Gestalt eines allgemeinen Wohngebietes. Höhe der Bebauung: 1- 2 ½ geschossig.

## TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:	seitlich angebautes Gebäude mit Ladengeschäft; Gastraum und einer Wohnung im OG teilweise unterkellert (Gewölbekeller).
	Zugang von der Straße zum EG (Ladengeschäft) ohne Stufen, zum Gastraum mit 7 Stufen.
Immissionen:	Event. Geräuschbelästigung durch die angrenzende Hauptstraße ist je nach Tageszeit möglich. Sonst wurden bei der Ortsbegehung 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 vom 04.09.2023 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt. Die von der Kreisverwaltung Bad Kreuznach am 30.08.2023 mitgeteilte „Ölverunreinigung“ betrifft nach Telefonat am 27.09.2023 mit Herrn Heimann (SGD – Nord) nicht die zu bewertende Parzelle 96/2 .
Gestalt und Form:	Lauflänge des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzung: ca. 15,00m mittlere Tiefe des Grundstückes: ca. 26,00m  grob rechteckige, Grundstücksform  Das Grundstück ist relativ eben.
Grundstücksgröße:	Flur 0, Flurstück 96/2, mit 442 m <sup>2</sup> , Gebäude- und Freifläche
Baugrund, Grundwasser:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

## ERSCHLIEßUNG

Straßenart:	Ausgebaute Hauptstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, gepflasterte Straße, neueren Datums. Auf der Seite des Objektes ist kein Gehweg vorhanden.
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist das Objekt angeschlossen an: Strom (Pfalzwerke), Wasser (Stadtwerke), Telefon und Glasfaseranschluss TV – Empfang über SAT möglich
Entsorgung:	ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der Verbandsgemeinde vorhanden.
Grenzverhältnisse:	die Parzelle 96/2 grenzt im Süden und Westen an bebaute Nachbarparzellen, im Osten an eine Zuwegungsparzelle und im Norden an die Erschließungsstraße (Hauptstraße).
Bemerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

## Rechtliche Gegebenheiten

### PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Hallgarten Blatt 276 wurde mit Abdruck vom 24.11.2022 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs:

Ifd. Nr. 3 der Eintragung:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, sowie Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Hallgarten Blatt 554 , Best.Verz. Nr. 1, Flurstück 96/1....

Gem. Beschluss vom 17.08.2023

Zwangsversteigerungsvermerk

Beiden Vermerken wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

### **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 30.08.2023 eingesehen, Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

### BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom 29.08.2023 liegt **kein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Festsetzung / Ausweisung im Flächennutzungsplan:  
MI = Mischgebiet

Die Bebaubarkeit richtet sich nach §34 BauGB.

### BAUORDNUNGSGESETZ

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.

### ENTWICKLUNGZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand:

baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation:

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach vom 29.08.2023 ist das Bewertungsgrundstück Erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabegesetzes (KAG) nicht ausgeschlossen wird.

### DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 96/2) ist zur Zeit mit einem Gebäude mit Ladengeschäft; Gastraum und einer Wohnung sowie einer Garage 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 weiterheblich 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 Teilkeller (Gewölbekeller) ausgeführt.

Die Anlage ist Innen wie Außen in einem baujahrbedingtem, mäßigem Unterhaltungszustand (Entstehungsbaujahr ca. Bauj. ca. 1920)

Umbau für Laden- und Gastwirtschaft gem. genehmigter Bauakte im Jahr 1969.

Die Gastwirtschaft wird derzeit nicht betrieben. Ob eine neue Konzession bei Wiederinbetriebnahme erteilt wird, muss bei der zuständigen Behörde erfragt werden.

Es wurden wenig weiterhaltende Arbeiten seit dem Renovierungsbaujahr ausgeführt.

Es zeigt erhebliche Verschleiß- und Abnutzungerscheinungen. Im Laufe der Jahre ist ein erheblicher Renovierungsstau aufgetreten. Notwendige Erhaltungsmaßnahmen (z.B. Fassade, Sanitäreinrichtung, techn. Anlagen, Innenausbau, Treppen, Wände, Decken, Böden ect.) wurden seit längerem nicht mehr durchgeführt. Ausnahme stellt hier lediglich das Ladengeschäft dar.

Die im Haus vorhandenen Rohre und Leitungen stammen vermutlich größtenteils noch aus dem Renovierungsbaujahr. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit Erneuerungen anstehen.

Das Anwesen macht insgesamt einen vernachlässigten Eindruck.

In der grenzständige Fassadenaußenwand an der Ostseite hin zur Nachbarparzelle 93 sind einige Wohnraumfenster ersichtlich. Dies ist aus der Sicht des SV mit geltendem Baurecht nicht zu vereinbaren, da hier der Brandschutz nicht gewährt wird. Dies muss aus brandschutztechnischer Hinsicht vom zuständigen Bauamt geprüft werden.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert (Gewölbekeller), mit baujahrbedingten konstruktiven Mängeln; fehlender horizontalen und vertikalen Abdichtung des Kellergeschosses.

Im KG befinden sich Abstell- und Nutzflächen.

Im EG befinden sich die Ladenräume, der Gastraum und WC Räume

IM OG eine Wohnung.

**Die Wohnung im OG konnte nur durch eine äußere Inaugenscheinnahme begutachtet werden**, da der Mieter / Mieterin oder dessen Vertreter nicht den Zutritt in das Gebäude ermöglichen. Vom Eigentümer wurden jedoch Bilder der Wohnung nachgereicht, daher kann auf einen Risikoabschlag verzichtet werden.

Das Gebäude befand sich am Besichtigungstag, außer dem Ladengeschäft, in einem ungepflegten Zustand und ist aufgrund des erheblichen Reparaturstaus in diesem Zustand schwer zu vermieten bzw. schwer zu verkaufen.

Das Gebäude ist derzeit vermietet. (Ladenräume und Wohnung im OG)

Die PKW Stellplätze vor der Garage sind befestigt und teils gepflastert.  
Gartenanlage ist nicht vorhanden.

Hinweis: Event. Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Bewertung.

#### **Gebäudebeschreibung:**

Art des Gebäudes: 2 geschossiges Gebäude in Massivbauweise mit Teilkeller (Gewölbekeller) mit nicht ausgebautem Spitzboden freistehend

Baujahr: Entstehungsbaujahr um 1920,  
Umbau 1969

Das Baujahr wird durch die Restnutzungsdauer geprägt – bestimmt.

Art der Nutzung:  
KG: Nutzfläche  
EG: Gewerbliche Flächen  
OG: Wohnnutzung  
Speicher: nicht ausgebaut

#### **Ausführung des Wohngebäudes**

Gründungsart: Streifenfundament, (lt. Bauakte)

Geschosswände: Massiv; Mauerwerk

Innenwände: Massiv;

Geschossdecken: Über KG: Massiv, Gewölbe

Über EG: Massiv

Über OG: Holzkonstruktion

Über DG: Holzkonstruktion

Fußböden:	KG: Beton / Lehm EG: im Ladenraum Kunststeinbelag, im Gastraum PVC OG: meist Laminat; Fliesen im Bad.
Dach:	Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion Ohne Zwischensparrendämmung. Dacheindeckung mit Betonpfannen (rot/braun). Dachüberstände verschalt und, dunkel gestrichen.
Fenster & Haustür:	Weisse Kunststofffenster, mit Isolierverglasung meist mit Rollläden
Fassade:	Verputzt, mit hellem Anstrich, teils auch mit Riemchen verlinkert
Treppen:	Im Treppenhaus EG - OG, in Stahlbetonausführung, mit Kunsteinstufen belegt mit Stahlgeländer
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung,
Innenwandbekleidung der Nassräume:	Fliesen ca. halbhoch gefliest; teils neueren Datums
Haustechnik:	Ölkesselanlage: Fabrikat Veritherm – Brennwertkessel Typ 25 Warmwasser über elektr. Durchlauferhitzer.  Zentralheizung mit Flachbeizkörpern.  Lagerbehälter für ca. 1.500 ltr. Heizöl,
Elektroanlagen:	im Jahr 2020 erneuert Zählerschrank im Treppenhaus mit 4 Zählern durchschnittliche Ausstattung
Besonderes:	- keine
Außenanlagen:	- Zuwegung und Stellplätze befestigt - Gartenanlage nicht vorhanden - 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:

- Es besteht augenscheinlich ein mittlerer bis erheblicher Unterhaltungsstau, Reparaturstau und Restfertigstellungsbedarf.
- Wirtschaftliche und energetische Nachrüstanforderung an Wände / Fenster / oberste Decken gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz)
- Die im Haus vorhandenen Rohre und Leitungen stammen vermutlich größtenteils noch aus dem Baujahr. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit Erneuerungen anstehen
- Überprüfung der Haustechnik (Elektro, Wasser, Heizung, Abwasser) mit erforderlichen Erneuerungen
- Die Fensteröffnungen in der Ostfassade zu Parz. 93 sind in brandschutztechnischer Sicht seitens der Baubehörde zu Prüfen
- Im Sockel – Außenbereich und an der Kellertreppe sind Feuchteschäden erkennbar
- Eine Dachdämmung, oder eine Dämmung der obersten Geschossdecke ist nicht vorhanden.

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 Ausstattungsmerkmale ein neuer Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchführen wird, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Ich halte einen Ansatz von 170.000 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. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes (GEG / 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 des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) gelten verschärzte 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 GEG genannten Frist auszuführen.

Ein Energiepass (gem. GEG) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter nicht vorgelegt werden. Die energetischen Eigenschaften entsprechen etwa dem Renovierungs- & Modernisierungsbaujahr von 1969.

## 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 Grundstucksart 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 Landesgrundstücksbericht für Rheinland-Pfalz und die Marktkenntnis 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 Wertermittlungsstichtag 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, Eingangstreppen 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 Wertermittlungstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. 61,0 % ausgegangen, was zu einem Faktor von 1,61 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. Werteinflüsse 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 Sachwerten“ (= 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 Marktkenntnis des Sachverständigen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. mit gleichem Bodenwertniveau, rund 10% unterhalb des 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 Hallgarten zeigt zum 31.08.2023 in der Richtwertzone 0100 einen Bodenrichtwert von 45,00 €/m<sup>2</sup>.

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone 200:

Baufläche, Dorfgebiet, offene Bauweise zweigeschossige Bebauung,  
300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße.

Das zu bewertende Grundstück entspricht der Bodenrichtwertzone, bis auf die Grundstücksgröße und Zuschnitt.

Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der Bodenwertberechnung notwendig.  
Größere Grundstücke werden am Markt günstiger gehandelt, als kleinere Grundstücke.

## Verfahrenswahl - Sachwert

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute 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 Gebäude mit Ladenräume, Gasträume, einer Garage und einer Wohnung bebaut.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichpreisen ein.

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: 96/2

Gebäude- und Freifläche

### Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

442,00 m<sup>2</sup>

45,00 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße Hinterland:

Bodenwert Hinterland:

0,00 m<sup>2</sup>

0,00 €/m<sup>2</sup>

### Wertanpassung in +- %

### gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	-2% überdurchschnittlich Groß
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	-2% durch Hauptstraße
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%
Summe	-4%

### Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

45,00 €/m<sup>2</sup> x 96% Bodenwert 43,20 €/m<sup>2</sup>

### Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland:	442,00 m <sup>2</sup>	x	43,20 €/m <sup>2</sup>	19.094,40 €
Hinterland:	0,00 m <sup>2</sup>	x	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €
			Gesamtbodenwert	19.094,40 €

### Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland	0,00 €
abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland	0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

19.094,40 €

oder auf den m<sup>2</sup> bezogen bei insgesamt

442,00 m<sup>2</sup>

43,20 €/m<sup>2</sup>

## Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: 96/2 Gebäude- und Freifläche

Entstehungsbaujahr: um 1920

### Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer

fiktives Gebäudebaujahr (nach Modernisierung)

Bewertungsjahr

Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad  
und technischer und wirtschaftlicher Zustand

ca. 80 Jahre  
1969  
2028  
2 10 Jahre

**Berechnung:**  
Fiktives Gebäudealter  
Fiktive Restnutzungsdauer

**Alterwertminderung lineare** 55,00 %

Modernisierungsgrad	1	entspricht:	nicht modernisiert
Modernisierungsgrad	2	entspricht:	<b>kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung</b>
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	70 Jahre
Standardstufe	2	75 Jahre
Standardstufe	3	80 Jahre
Standardstufe	4	85 Jahre
Standardstufe	5	90 Jahre

Mehrfamilienhäuser 80 Jahre +/- 10

**Wohhäuser und Mischnutzung** 80 Jahre +/- 10

Geschäftshäuser 60 Jahre +/- 10

Bürogebäude; Veranstaltungsgebäude 60 Jahre +/- 10

Kindergärten, Schulen 50 Jahre +/- 10

Einzelgaragen 60 Jahre +/- 10

Lager- und Versandgebäude 40 Jahre +/- 10

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude 30 Jahre +/- 10

**Sachwertberechnung für:**

Flurstück: 96/2 Gebäude- und Freifläche

**Ermittlung des Herstellungswertes**

Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK 2010	Gesamtkosten
Gebäude	588,75 m <sup>2</sup>	860,00 €/m <sup>2</sup>	506.325,00 €
	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	- €
	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	- €
			<u>506.325,00 €</u>
Anpassung der NHK 2010 auf 2023 gem.			
<b>Herstellungswert inkl. Baupreisindex</b>		<b>1.610</b>	<b>815.183,25 €</b>

**Wertminderung wegen Alters**

gem. Wertminderungsberechnung

55,00%

448.350,79 €

**Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen  
(wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)**

Bezeichnung:

keine

Gesamt

- €

- €

**Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen**

Bezeichnung:

keine

Gesamt

- €

- €

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

Bezeichnung:

3% für einfache Qualität vom Herstellungswert

Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)

Gesamt

24.455,50 €

24.455,50 €

**Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)****Sachwert des bebauten Grundstücks:**

ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussender Umstände

410.382,36 €

**Marktanpassungsfaktor** (gem. Grundstücksmarktbericht 2017)  
einschließlich regionaler Anpassung

0,90

**marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:**

369.344,12 €

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

für Größe	0%
für Grundrißart	0%
für Ausbauverhältnisse	0%
für Kommissionen	-2% durch Hauptstraße
für Himmelsrichtung	0%
energetische Eigenschaften	0%
Summe	-2%

-2% - 7.386,88 €

**Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderung**

Bezeichnung

gem. Aufstellung

170.000,00 €

Gesamt

170.000,00 €

- 170.000,00 €

**Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:**

Bezeichnung

- €

- €

Gesamt

- €

- €

**Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:**

191.957,24 €

## Ertragswertberechnung

Flurstück: 96/2

Gebäude- und Freifläche

### Ermittlung des Rohertrags

Mieteinheiten / Bezeichnung	Fläche	Miete/Monat	Jahresmiete
Nutzfläche Laden	140,00 m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	8.400,00 €
Nutzfläche Gastraum	80,00 m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	4.800,00 €
Wohnfläche Wohnung OG	135,00 m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	9.720,00 €
Wohnfläche	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	- €
Wohnfläche	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	- €
Stellplätze	Stk	10,00 €/stk	240,00 €
Garagen	2,00 stk	30,00 €/stk	720,00 €
sonstige Erträge			- €
			<b>Jahresrohertrag</b>
			<b>23.880,00 €</b>

### Bewirtschaftungskosten für

Instandhaltung		€ / Jahr	
Wohn-/ Nutzfläche	355,00 m <sup>2</sup>	x 15,00 €/m <sup>2</sup>	5.325,00 €
Wohnfläche	0,00 m <sup>2</sup>	x 0,00 €/m <sup>2</sup>	- €
Garagen	1 Ga	x 100,00 €/Ga	100,00 €
Verwaltungskosten			
Wohn- Nutzgebäude	3 WE	x 250,00 €/WE	750,00 €
Wohngebäude	0 WE	x 0,00 €/WE	- €
Garagen	2 Ga	x 32,00 €/Ga	64,00 €
Mietausfallwagnis	3% von	23.880,00 €	
			<b>716,40 €</b>
somit rund	29,1%		
			<b>jährliche Bewirtschaftungskosten</b>
			<b>6.955,40 €</b>
			<b>jährlicher Reinertrag</b>
			<b>16.924,60 €</b>

### Bodenwertverzinsung

Bodenwert gem. Berechnung	19.094,40 €	erschließungsbeitragsfrei
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)	3,50%	
		abzüglich Bodenertragsanteil
		668,30 €
		<b>jährlicher Reinertrag des Gebäudes</b>
		<b>16.256,30 €</b>

### Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszins	3,50%	
Restnutzungsdauer	36 Jahre	
Vervielfältiger:	20,290	x 16.256,30 €

**zuzügliche Bodenwert** (aus Bodenwertberechnung) **19.094,40 €**

Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:  
Baumängel und - Schäden (s. Sachwert) **- 170.000,00 €**  
**- €**

**Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:** **178.942,67 €**

## 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:<sup>1</sup>

*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 Belegheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

<sup>1</sup> 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, dem 18. September 2023 für korrekt angemessen:

**Verkehrswert Flurstücknummer 96/2**

**191.950,00 €**

(in Worten: einhunderteinundneunzigtausendneunhunderfünfzig Euro)

### **Schlusserklärung**

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, Donnerstag den 28. September 2023

Der Sachverständige

Frank Huber



## Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrissfläche(BGF)

Gebäude: Hauptstraße 12; 67826 Hallgarten

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

### I Hauptgebäude

	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)	0,75 Faktor für $m^2$ WF / NF
Gewölbekeller unter Gastraum	12,50	x	5,00	=	62,50 $m^2$	
Gewölbekeller teils unter Laden	9,00	x	6,00	=	54,00 $m^2$	
EG - Laden	25,50	x	9,00	=	229,50 $m^2$	172,13
abzügl. Dreieck 2,5 x 3,5 / 2	-1,25	x	35,00	=	-43,75 $m^2$	-32,81
EG- Gastraum	12,50	x	5,00	=	62,50 $m^2$	46,88
EG Garage - WCs	11,00	x	4,00	=	44,00 $m^2$	33,00
OG- Wohnung über Laden	20,00	x	9,00	=	180,00 $m^2$	135,00
<b>Summe Hauptgebäude</b>					<b>588,75 <math>m^2</math></b>	<b>354,19</b>
						<b>354,19</b>

### II Nebengebäude

	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)
oben enthalten	0,00	x	0,00	=	0,00 $m^2$

<b>Summe Nebengebäude</b>	<b>0,00 <math>m^2</math></b>
---------------------------	------------------------------

**Summe Bruttogrundrissfläche Haupt- und Nebengebäude** **588,75  $m^2$**

### Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

BGF	588,75 $m^2$
Grundstückgröße	442,00 $m^2$

**Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ)** **1,33**

Aufgestellt:  
Volxheim den 28.09.2023

## Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums

Gebäude: Hauptstraße 12; 67826 Hallgarten

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

### I Hauptgebäude

	(Länge)	x	(Breite)	x	(Höhe)	=	(Gesamt)
					i.M.		
Gewölbekeller unter Gastr.	12,50	x	5,00	x	2,50	=	156,25 m <sup>3</sup>
Gewölbekeller teils unter L	9,00	x	6,00	x	2,50	=	135,00 m <sup>3</sup>
EG - Laden	25,50	x	9,00	x	2,80	=	642,60 m <sup>3</sup>
abzügl. Dreieck 2,5 x 3,5	-1,25	x	3,50	x	2,80	=	-12,25 m <sup>3</sup>
EG- Gastraum	12,50	x	5,00	x	2,80	=	175,00 m <sup>3</sup>
EG Garage - WCs	11,00	x	4,00	x	2,80	=	123,20 m <sup>3</sup>
OG- Wohnung über Laden	20,00	x	9,00	x	2,80	=	504,00 m <sup>3</sup>
Dach H i.M 4,00 / 2	25,50	x	9,00	x	2,00	=	459,00 m <sup>3</sup>
	-1,25	x	3,50	x	2,00	=	8,75 m <sup>3</sup>
	12,50	x	5,00	x	2,00	=	125,00 m <sup>3</sup>
	11,00	x	4,00	x	2,00	=	88,00 m <sup>3</sup>
<b>Summe Hauptgebäude</b>							<b>2.387,05 m<sup>3</sup></b>

### II Nebengebäude

	(Länge)	(Breite)	(Höhe)	(Gesamt)
			i.M.	
	x	x	0,00	= 0,00 m <sup>3</sup>

**Summe Nebengebäude**

**0,00 m<sup>3</sup>**

**Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude**

**2.387,05 m<sup>3</sup>**

Aufgestellt:

Volxheim den 28.09.2023

## Überschlägliche Ermittlung der Baumängel; -schäden

Gebäude: Hauptstraße 12; 67826 Hallgarten

Pos.	Beschreibung	ca. Menge	Einheit	netto EP	netto GP
	<b>Restfertigstellung / Unterhaltungsstau / Reparaturstau</b>				
1. Ansatz					
weiter Renovierungskosten m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfl 20 % von 1.600,- € netto = 320,- €	354	m <sup>2</sup>		320,00 €	113.280,00 €
2. Ansatz					
weitere Renovierungskosten m <sup>3</sup> u.Raum 20 % von 340,- € netto = 68,- €	2.387	m <sup>3</sup>		68,00 €	162.316,00 €
	<b>Zwischensumme</b>				<b>275.596,00 €</b>
	gemittelt	0,5		275.596,00 €	137.798,00 €
Bestandskontrolle / unvorhergesehenes		1 pa			5.000,00 €
					- €
			<b>Zwischensumme netto</b>		<b>142.798,00 €</b>
			Summe netto		142.798,00 €
			MWST 19%		27.131,62 €
			<b>Summe brutto</b>		<b>169.929,62 €</b>
			<b>gerundet</b>		<b>170.000,00 €</b>

## Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards

Flurstück:

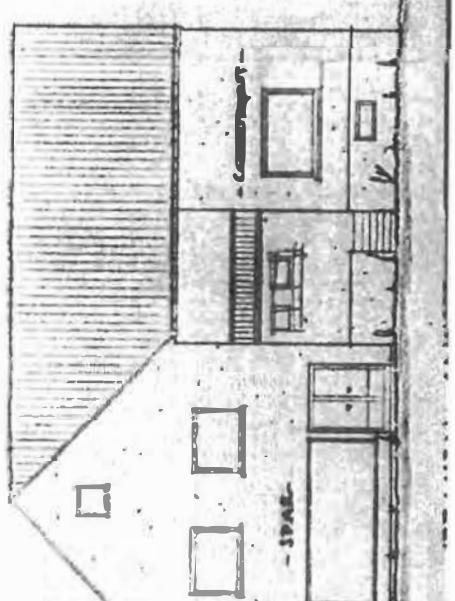
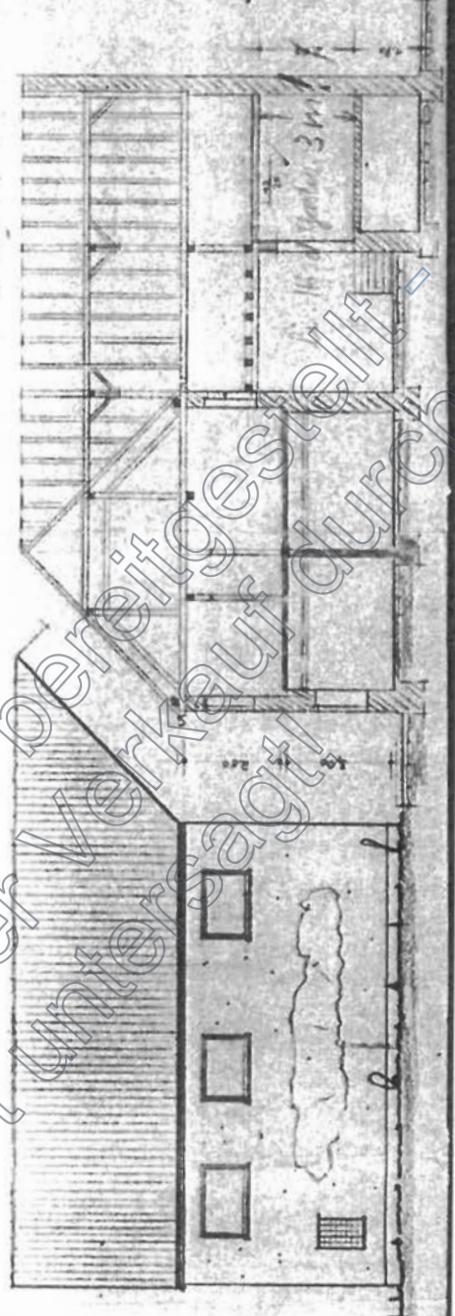
96/2

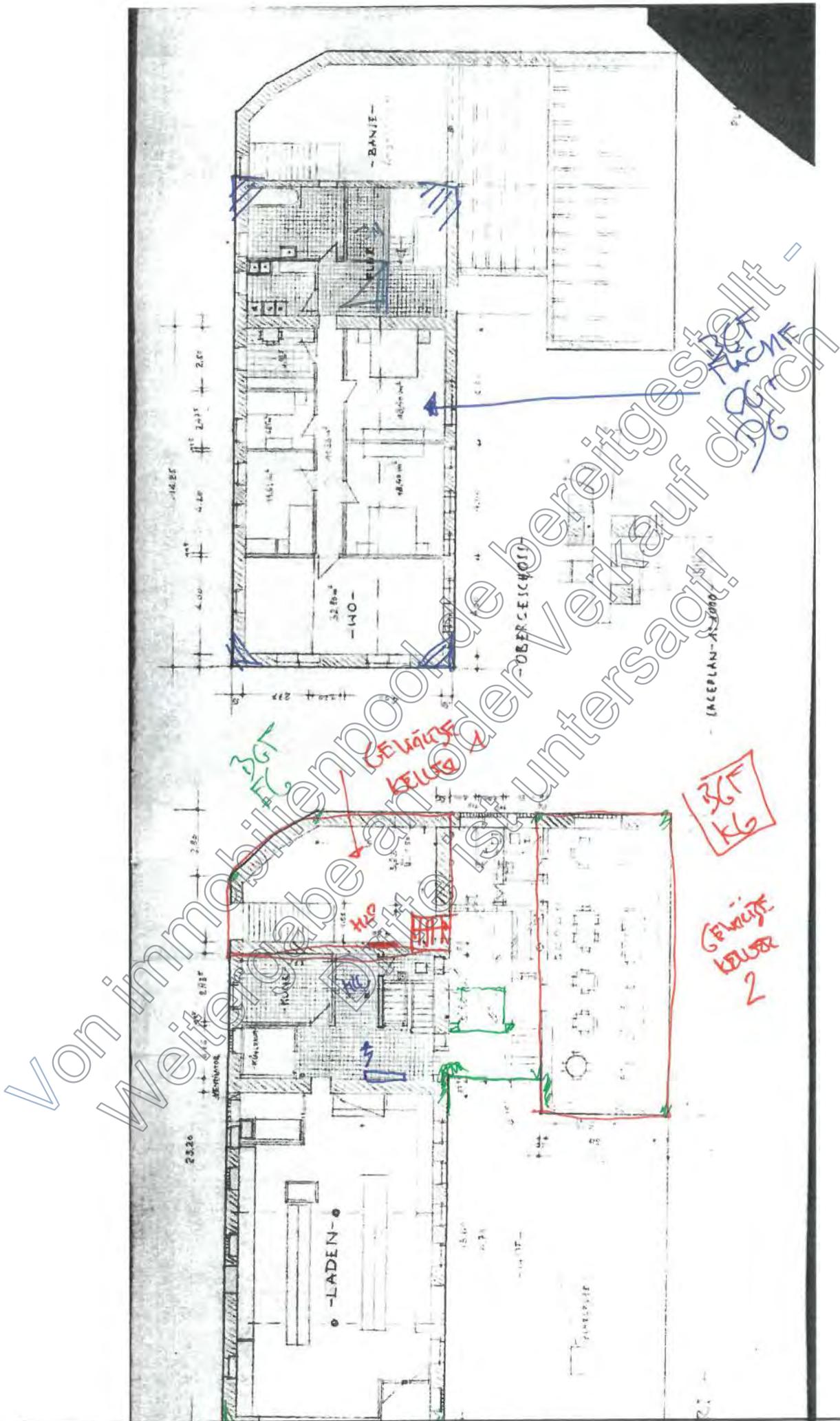
Gebäude- und Freifläche

Standard-Merkmal	1	2	3	4	5	Wagungsanteil	Zwischenergebnisse
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk Fugenplatschrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln, oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- / zw eischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Holzblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zw eischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonsteine, Edelputz, Warmdämmbaumaterialsystem oder Warmdämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zw eischalig hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Natursteinelemente), Warmdämmung ca. nach 2005	auf/w endig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung, Erker etc.), Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/ Edelmetall, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23%	für gewogene Kostenkennwerte
Wichtigung	1						198
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einach Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zementschindeln, beschichtete glasierte Tondachziegel, Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zink	Rachdachausbildung lfw. Als Dachterrasse Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivfachdeck-, besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Enddecken (z.B. Schiefer oder Kupfer), Dachobergründung, befahrbare Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Dachkonstruktionen, Rinnen und Aufsparrendämmung, Anwendung aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15%	
Wichtigung		1					129
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1985), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden manuell, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzlasche, aufwendiger Rahmen (schwarzer Lack)	große Wärmehemmende Fensteroberflächen, Spezialverglasung, Schal- und Sonnenschutz	11%	
Wichtigung			1				95
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	massiver tragende Innenwände, nicht tragende Wände in leichtbauweise z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdielen, leichter Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele), Materialverkleidungen, Schiebetürenrahmen, Glastüren, strukturierte Türplatten	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfälervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien), Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall)	11%	
Wichtigung			1				95
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung, Spalterputz Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecke mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecke, mit Tritt- und Luftsichtschutz z.B. schwimmender Estrich geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl-Holztreppen, Trittschalldschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel, Kassetten), gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl-Hartholztreppenanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliederte Deckenverkleidung (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholz-treppenanlagen mit hochwertigem Geländer	11%	
Wichtigung			1				95
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminate und PVC-Böden besondere Art und Ausführung	Natursteinplatten, Perlgangklett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	
Wichtigung			1				43
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand - WC Installation auf Putz, Ofenanstrich, einfache PVC- Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste WC, Wand- und Bodenfliesen komplett gefliest	1-2 Bader mit lfw. 2 Waschbecken bzw. Bidet / Urinal, Gäste WC, Bodengleiche Dusche: Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bader, Gäste - WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten, (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%	
Wichtigung			1				77
Heizung	Einzelofen, Schwerkraftheizung, einfache Warmwasserzuführung einzelne Gasausköpfungen, Nachtspeicherheizung Fußbodenheizung vor ca. 1985)	elektronisch besteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid - Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	9%		
Wichtigung		1					77
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 Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdickungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System	6%	
Wichtigung		1					52
Kostenkennwerte	860 €/m²	860 €/m²	860 €/m²	1085 €/m²	1375 €/m²	100%	
Gebäudeart:	5.1				Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert:		860 €/m²

Ergebnis: (gewogener) Standard 2,8

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
ZUM UMBAU — FÜR LÄDEN — FÜR HERRN







Straßen- und Hofansicht

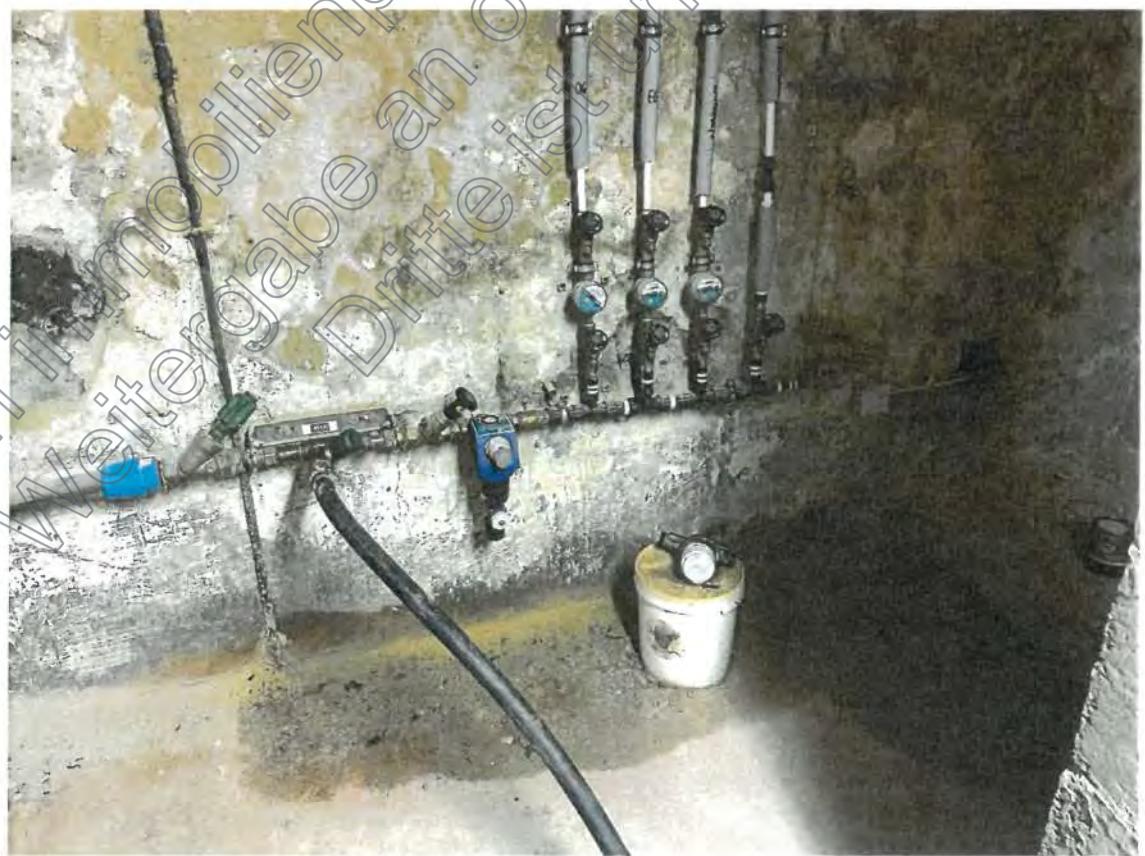
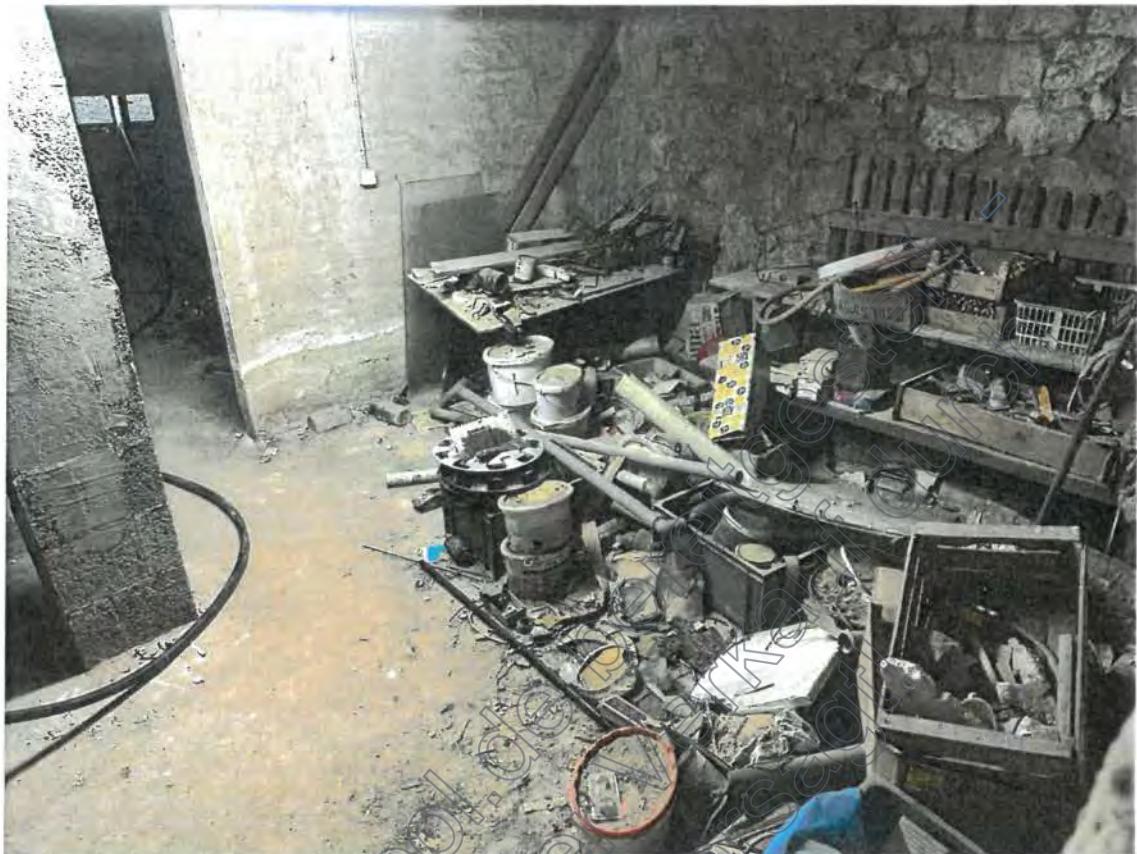


Wand zur seitl. Parzelle

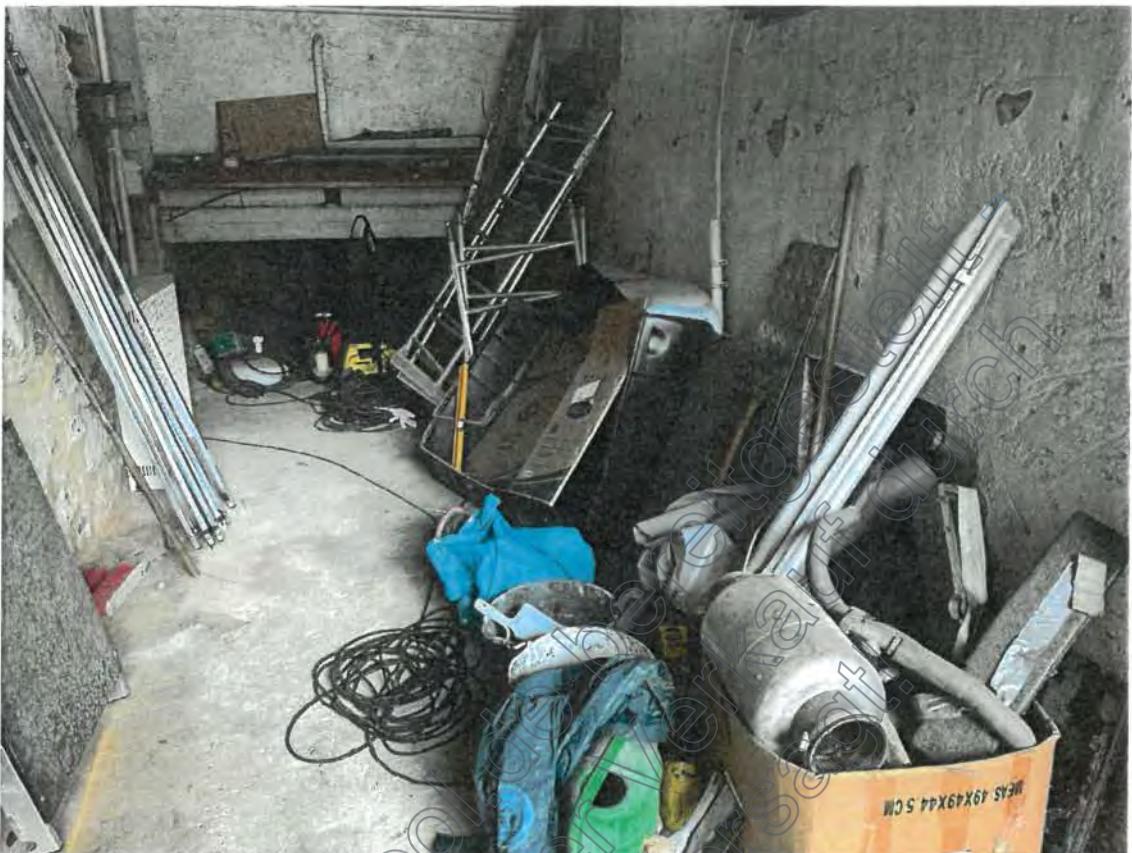


Treppe zum Keller unterhalb des Wohngebäudes





Wasserhausanschluss

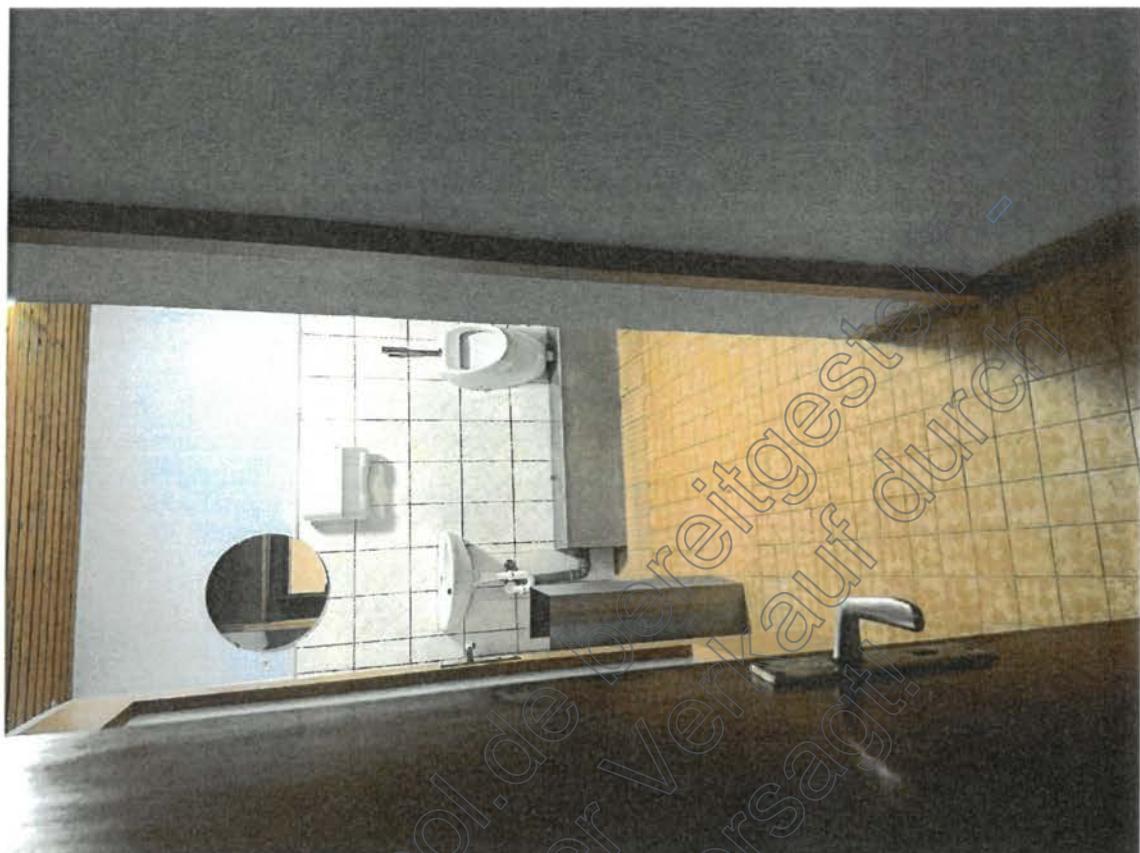


Keller unterhalb der Gaststätte



Gastrum EG



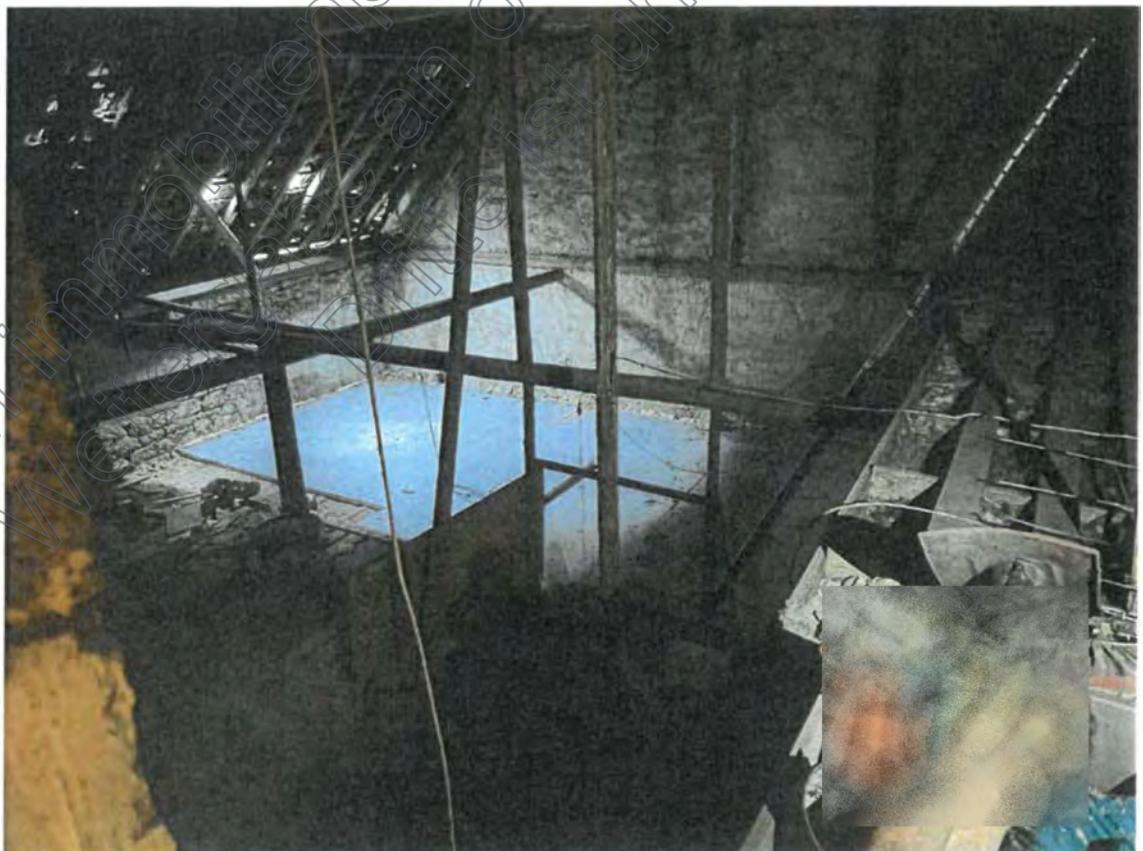


Toiletten zum Gastraum



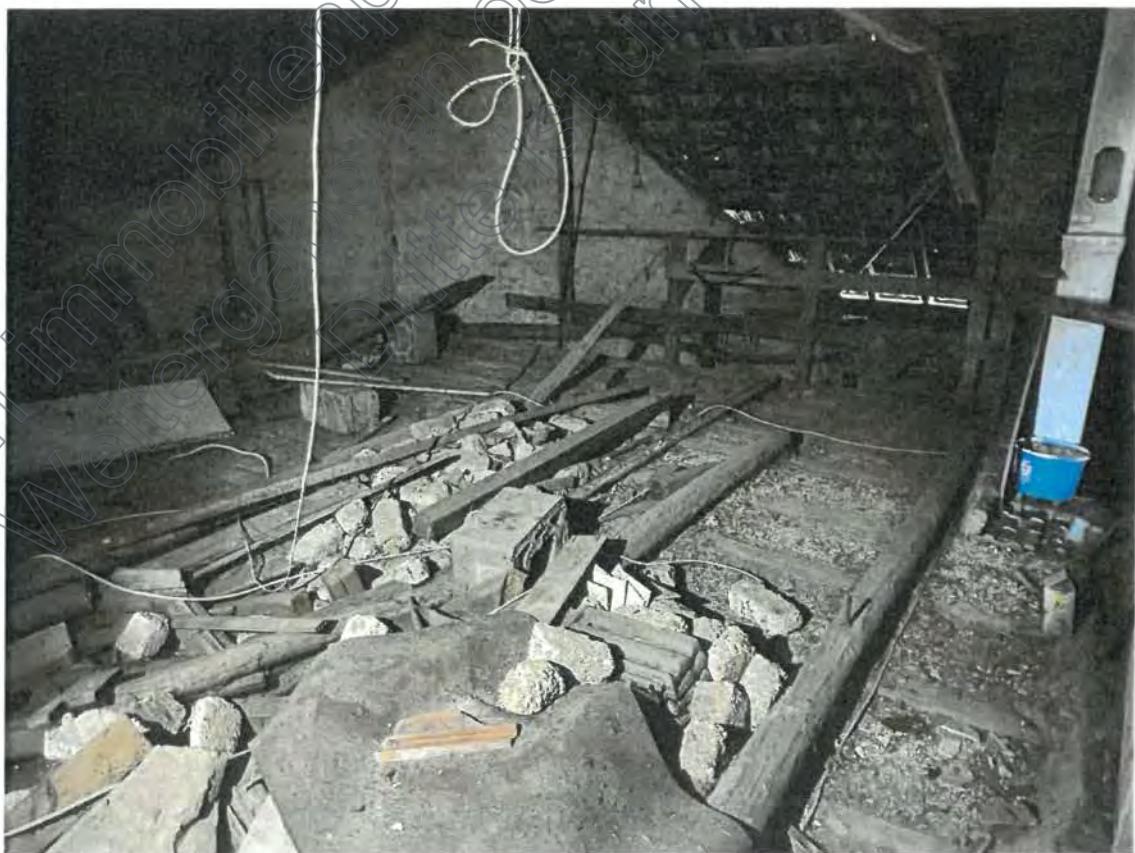


Toiletten zum Gastraum





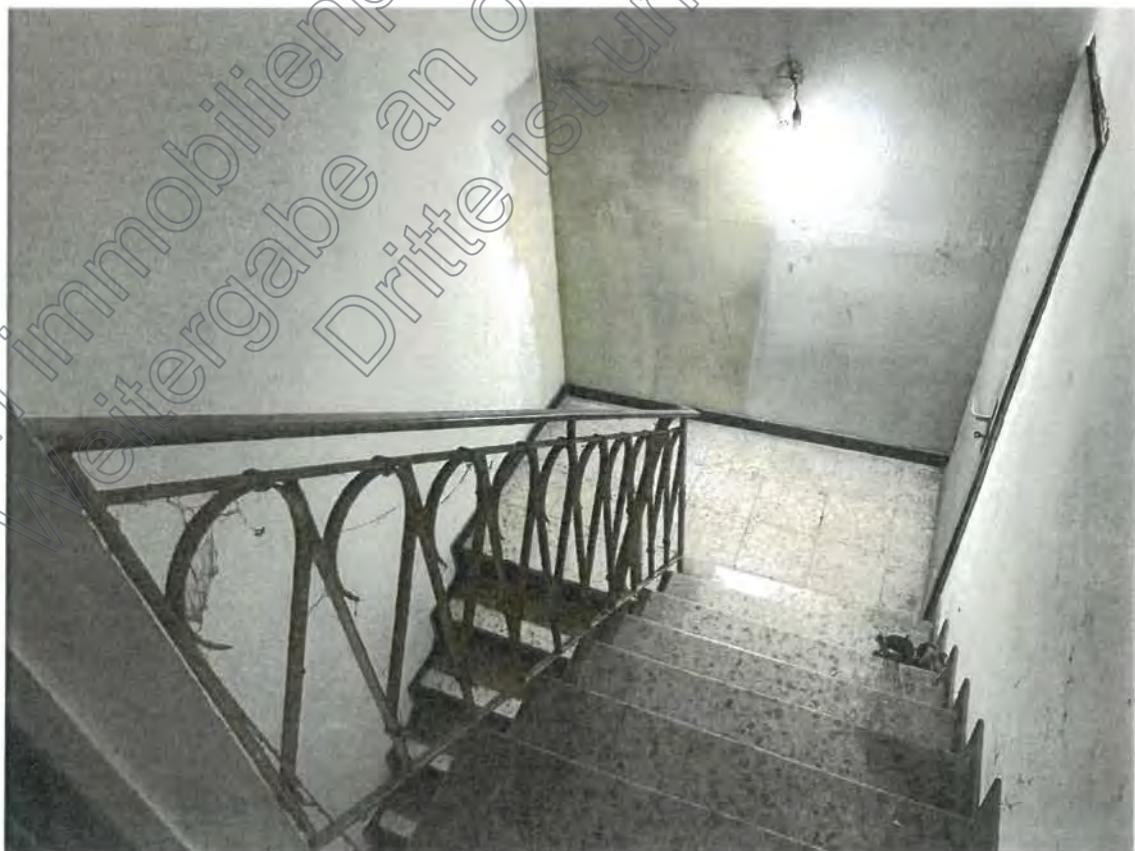
Speicher über Wohngebäude



Von Immobilien  
Weitergabe an oder überzeugt durch  
Dritte ist untersagt.  
© 2024 von der Speicher über Wohngebäude



Treppenantritt EG (Treppenhaus des Wohngebäudes)



Treppenhaus im Wohngebäude



Raum EG im Wohngebäude



WC des Ladens



Zählerschrank im Treppenhaus



Heizraum



Heizung



Laden



Laden





Laden





Esszimmer WHG OG

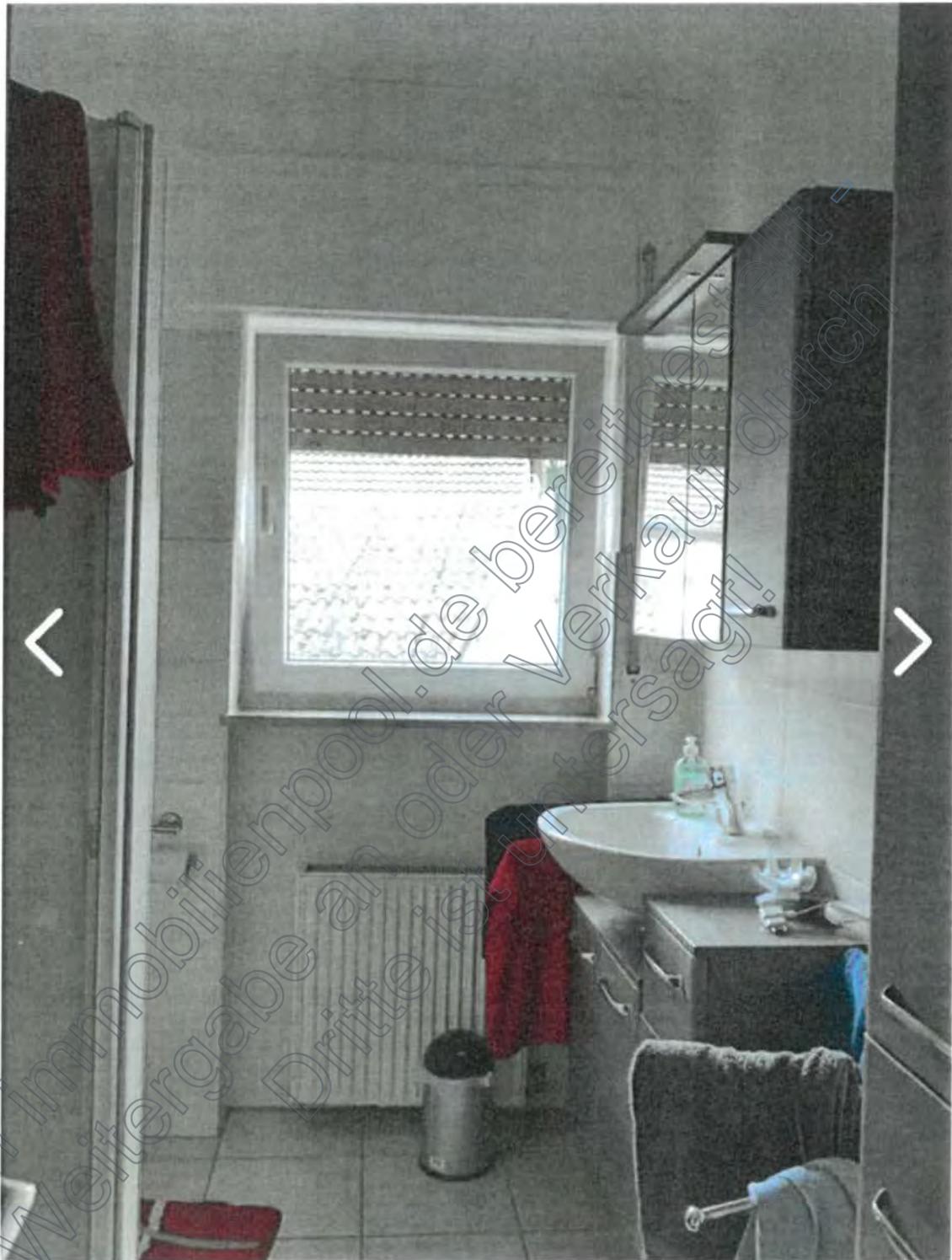


Flur WHG OG

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



Von immobilienspool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf untersagt!  
Dritte ist ausgeschlossen



Dusche WHG OG