

Kein Original!
Gutachten!

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

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

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

Fon: 06703-941446
Fax: 06703-941449

Datum: 28.09.2023

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 | |
| Hallgarten | 276 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Hallgarten | 0 | 96/2 |

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

| | |
|---|-----------|
| VORBEMERKUNGEN | 3 |
| ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS | 4 |
| OBJEKTBSCHREIBUNG | |
| LAGE | 5 |
| TOPOGRAPHIE | 6 |
| ERSCHLIEßUNG | 7 |
| RECHTLICHE GEGEBENHEITEN | |
| PRIVATRECHTLICHE SITUATION | 8 |
| ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION | 9 |
| BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION | 9 |
| DERZEITIGE NUTZUNG | 9 |
| OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE) | |
| VORBEMERKUNGEN | 10 |
| GESAMTBURTEILUNG | 10 |
| GEBÄUDEBSCHREIBUNG | 11 |
| BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU | 13 |
| WEITERE UNTERSUCHUNGEN | 13 |
| ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN | |
| ERTRAGSWERTVERFAHREN | 14 |
| SACHWERTVERFAHREN | 16 |
| VERKEHRSWERTERMITTLUNG | |
| VERFAHRENSWAHL - SACHWERT | 19 |
| BODENWERTBERECHNUNG | 20 |
| WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG | 21 |
| SACHWERTERMITTLUNG | 22 |
| ERTRAGSWERTERMITTLUNG | 32 |
| ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS | 24 |
| ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES | 24 |
| ERGEBNISSE | 25 |
| Anlagen | |
| BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE) UND UMBAUTER RAUM | 26 - 27 |
| ERMITTLUNGEN VON BESONDERS ZU VERANSCHLAGENDE BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN | 28 |
| ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD | 29 |
| RAHMENKARTE | 30 |
| LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG | 31 - 32 |
| BODENRICHTWERTKARTE | 33 |
| PLÄNE / SKIZZEN | 34 - 35 |
| BILDER | 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 -BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV
Wertermittlungsrichtlinien -WertR
Sachwertrichtlinie - SW-RL
Baunutzungsverordnung -BauNVO
Flächen und Rauminhalte -DIN 277
Bürgerliches Gesetzbuch -BGB
Statistisches Bundesamt
Wertermittlung, Haufe Verlag -WertE
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz

Tag der Ortsbesichtigung:

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 AbfG, 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: | Laufänge 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 ² , Gebäude- und Freifläche |
| Baugrund, Grundwasser: | Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden. |

ERSCHLIEßUNG

| | |
|--------------------------|--|
| Straßenart: | Ausgebaute Hauptstraße |
| Straßenausbau: | voll ausgebaute, 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 Grundbuches:

lfd. 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.

BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde 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 Kommunalabgabengesetzes (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 werterhaltende Arbeiten seit dem Renovierungsbaujahr ausgeführt.

Es zeigt erhebliche Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen. 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: | <p>KG: Beton / Lehm</p> <p>EG: im Ladenraum Kunststeinbelag, im Gastraum PVC</p> <p>OG: meist Laminat; Fliesen im Bad.</p> |
| Dach: | <p>Als Pfettendach, Satteldachkonstruktion</p> <p>Ohne Zwischensparrendämmung.</p> <p>Dacheindeckung mit Betonpfannen (rot/braun).</p> <p>Dachüberstände verschalt und, dunkel gestrichen.</p> |
| Fenster & Haustür: | Weißer Kunststofffenster, mit Isolierverglasung meist mit Rollläden |
| Fassade: | Verputzt, mit hellem Anstrich, teils auch mit Riemchen verklankert |
| 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: | <p>Ölkesselanlage; Fabrikat Veritherm – Brennwertkessel Typ 25</p> <p>Warmwasser über elektr. Durchlauferhitzer.</p> <p>Zentralheizung mit Flachheizkörpern.</p> <p>Lagerbehälter für ca. 1.500 ltr. Heizöl,</p> |
| Elektroanlagen: | <p>Im Jahr 2020 erneuert</p> <p>Zählerschrank im Treppenhaus mit 4 Zählern</p> <p>durchschnittliche Ausstattung</p> |
| Besonderes: | - keine |
| Außenanlagen: | <p>- Zuwegung und Stellplätze befestigt</p> <p>- Gartenanlage nicht vorhanden</p> <p>- Ver- und Entsorgungsanschlüsse</p> |

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 Nachrüst Anforderung 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. 92 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 Ausstattungsmerkmalen 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. Entsprechen 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 verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Umbau / Sanierung oder Verkauf / Vermietung zu beachten sind.

Des Weiteren besteht Nachrüstpflicht bei einem Eigentümerwechsel z.B. hinsichtlich der Dämmung der obersten Geschossdecke, der Erneuerung der Heizkessel sowie der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Der Ersterer 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 Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

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

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

Besondere wertbeeinflussende Umstände

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

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

Nachhaltig erzielbare Miete

Zu unterscheiden sind:

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

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertmodell der ImmoWertermittlungsverordnung

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

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

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

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

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

§ 22 Herstellungskosten

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

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

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

§ 23 Alterswertminderung

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

Besondere Bauteile, Normgebäude

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum 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 Gesamterstellungswert 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 überhöhen Räumen- oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse, z.B. des vorläufigen Sachwertes, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

§ 14(ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren

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

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

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

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

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

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

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

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

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

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. mit gleichem Bodenwertniveau, 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 Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte von Hallgarten zeigt zum 31.08.2023 in der Richtwertzone 0100 einen Bodenrichtwert von 45,00 €/m².
Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone 200:
Baufläche, Dorfgebiet, offene Bauweise zweigeschossige Bebauung,
300 m² 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 Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen 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:

442,00 m²

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

45,00 €/m²

Grundstücksgröße Hinterland:

0,00 m²

Bodenwert Hinterland:

0,00 €/m²

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 €/m² x 96% Bodenwert 43,20 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

| | | | | |
|-----------------|-----------------------|---|------------------------|-------------|
| Vorderland: | 442,00 m ² | x | 43,20 €/m ² | 19.094,40 € |
| Hinterland: | 0,00 m ² | x | 0,00 €/m ² | 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 m² bezogen bei insgesamt

442,00 m²

43,20 €/m²

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
2023
2 10 Jahre

Berechnung:

Fiktives Gebäudealter

44 Jahre

Fiktive Restnutzungsdauer

36 Jahre

Alterwertminderung lineare

55,00 %

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

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

| | | |
|---------------|---|----------|
| Standardstufe | 1 | 70 Jahre |
| Standardstufe | 2 | 75 Jahre |
| Standardstufe | 3 | 80 Jahre |
| Standardstufe | 4 | 85 Jahre |
| Standardstufe | 5 | 90 Jahre |

| | |
|-------------------------------------|------------------------|
| Mehrfamilienhäuser | 80 Jahre +/- 10 |
| Wohnhäuser 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 ² | 860,00 €/m ² | 506.325,00 € |
| | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | - € |
| | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | - € |
| Herstellungswert gem. NHK 2010 | | | 506.325,00 € |
| Anpassung der NHK 2010 auf 2023 gem. Baupreisindex III/ 2022 | | | 1,610 |
| Herstellungswert inkl. Baupreisindex | | | 815.183,25 € |

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 24.455,50 €
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten) €
Gesamt 24.455,50 € 24.455,50 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)

19.094,40 €

Sachwert des bebauten Grundstücks:

ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussender Umstände

410.382,36 €

Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2017)

0,90

einschließlich regionaler Anpassung

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 Immissionen | -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 ² | 5,00 €/m ² | 8.400,00 € |
| Nutzfläche Gastraum | 80,00 m ² | 5,00 €/m ² | 4.800,00 € |
| Wohnfläche Wohnung OG | 135,00 m ² | 6,00 €/m ² | 9.720,00 € |
| Wohnfläche | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | - € |
| Wohnfläche | 0,00 m ² | 0,00 €/m ² | - € |
| Stk | | | |
| Stellplätze | 2,00 stk | 10,00 €/stk | 240,00 € |
| Garagen | 2,00 stk | 30,00 €/stk | 720,00 € |
| sonstige Erträge | | | - € |
| Jahresrohertrag | | | 23.880,00 € |

Bewirtschaftungskosten für

| | | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------|---|-------------------|
| Instandhaltung | | | €/Jahr | |
| Wohn-/ Nutzfläche | 355,00 m ² | x | 15,00 €/m ² | 5.325,00 € |
| Wohnfläche | 0,00 m ² | x | 0,00 €/m ² | - € |
| 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 € | | 716,40 € |
| sonit rund | 29,1% | | jährliche Bewirtschaftungskosten | 6.955,40 € |

jährlicher Reinertrag 16.924,60 €

Bodenwertverzinsung

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

Ertragswert der baulichen Anlage

| | | | |
|-------------------|----------|---|----------------------|
| Liegenschaftszins | 3,50% | | |
| Restnutzungsdauer | 36 Jahre | | |
| Vervielfältiger: | 20,290 | x | 16.256,30 € |
| | | | 329.848,273 € |

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 Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:¹

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

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

¹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

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

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus Sachwertgesichtspunkten das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten Sachwert. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 18. September 2023** für korrekt angemessen:

Verkehrswert Flurstücknummer 96/2

191.950,00 €

(in Worten: einhunderteinundneunzigtausendneunhundertfünfzig Euro)

Schlussklärung

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

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

Volxheim, 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 | 139,31 |
| 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 | 79,88 |
| OG- Wohnung über Laden | 20,00 | x | 9,00 | = | 180,00 m ² | 135,00 | 135,00 |
| Summe Hauptgebäude | | | | | 588,75 m² | 354,19 | 354,19 |

II Nebengebäude

| | (Länge) | x | (Breite) | = | (Gesamt) |
|----------------|---------|---|----------|---|---------------------|
| oben enthalten | 0,00 | x | 0,00 | = | 0,00 m ² |

Summe Nebengebäude 0,00 m²

Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude **588,75 m²**

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

BGF 588,75 m²
Grundstückgröße 442,00 m²

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 ³ |
| Gewölbekeller teils unter L | 9,00 | x | 6,00 | x | 2,50 | = | 135,00 m ³ |
| EG - Laden | 25,50 | x | 9,00 | x | 2,80 | = | 642,60 m ³ |
| abzügl. Dreieck 2,5 x 3,5 | -1,25 | x | 3,50 | x | 2,80 | = | -12,25 m ³ |
| EG- Gastraum | 12,50 | x | 5,00 | x | 2,80 | = | 175,00 m ³ |
| EG Garage - WCs | 11,00 | x | 4,00 | x | 2,80 | = | 123,20 m ³ |
| OG- Wohnung über Laden | 20,00 | x | 9,00 | x | 2,80 | = | 504,00 m ³ |
| Dach H i.M 4,00 / 2 | | | | | | | |
| | 25,50 | x | 9,00 | x | 2,00 | = | 459,00 m ³ |
| | -1,25 | x | 3,50 | x | 2,00 | = | -8,75 m ³ |
| | 12,50 | x | 5,00 | x | 2,00 | = | 125,00 m ³ |
| | 11,00 | x | 4,00 | x | 2,00 | = | 88,00 m ³ |

Summe Hauptgebäude

2.387,05 m³

II Nebengebäude

| | (Länge) | x | (Breite) | x | (Höhe) | = | (Gesamt) |
|--|---------|---|----------|---|--------|---|---------------------|
| | | | | | i.M. | | |
| | | x | | x | 0,00 | = | 0,00 m ³ |

Summe Nebengebäude

0,00 m³

Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude

2.387,05 m³

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

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards

Flurstück:

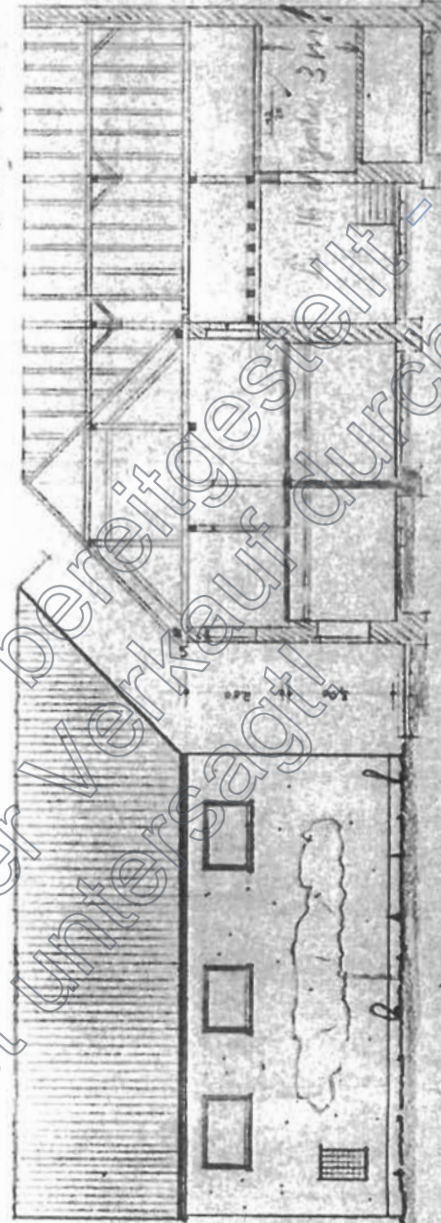
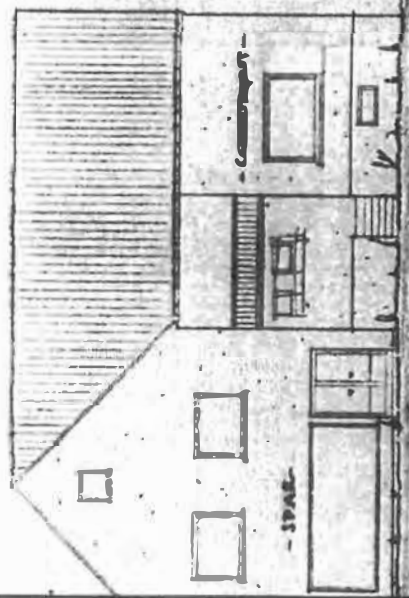
96/2

Gebäude- und Freifläche

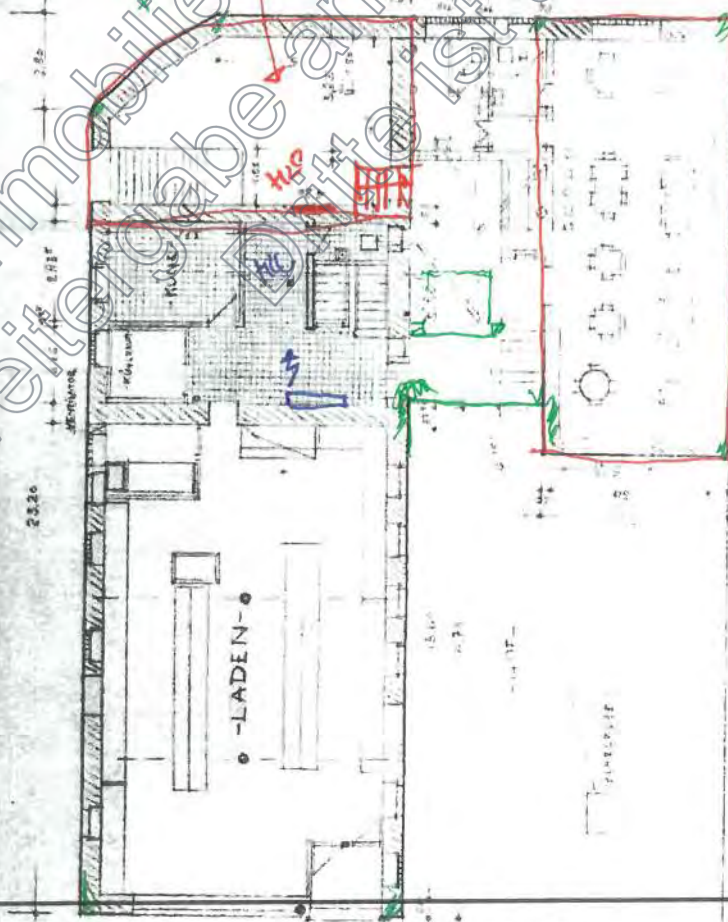
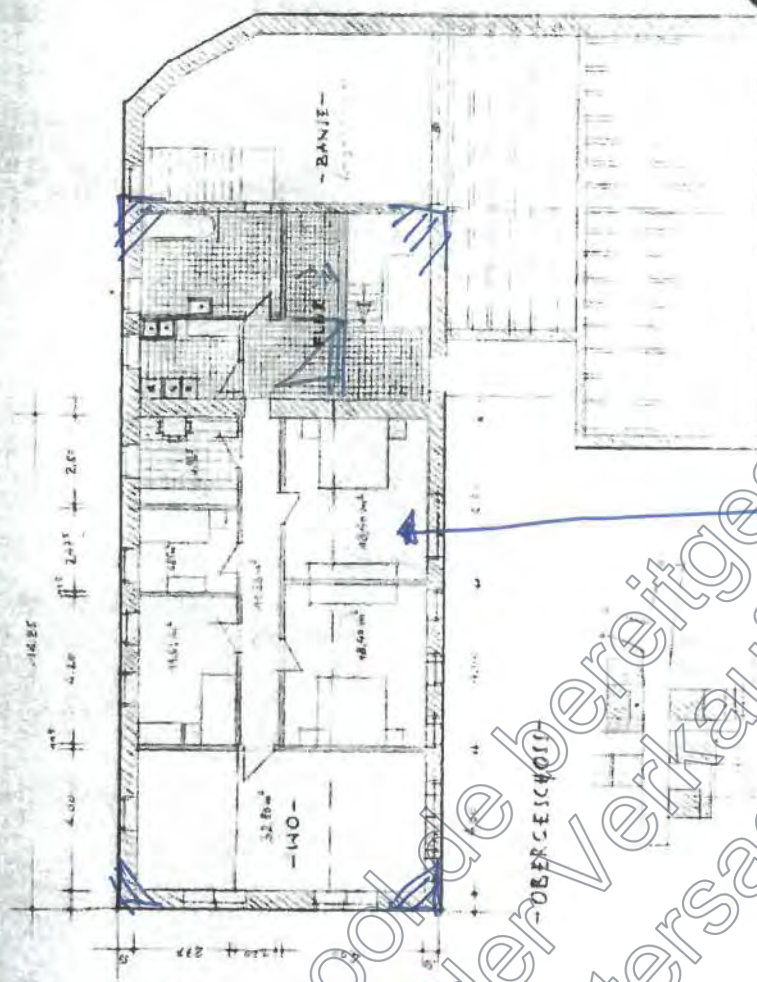
| Standard-Merkmale | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Wägungsanteil | Zwischen-ergebnisse |
|--|--|--|---|--|--|---------------|---------------------|
| Außenwände | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenputz, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln, oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) | ein- / zw. eischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblockmauerwerk, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) | ein- / zw. eischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandstein, Gasbetonsteinen, Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verbundmauerwerk, zw. eischalig hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer), Wärmedämmung ca. nach 2005 | aufw. endig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellung, Erker etc.), Sichtbetonfertigteile, Natursteinfassaden, Elemente aus Kupfer-/Boxblech, mehrgeschossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard | 23% | 198 |
| Dach | Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung | einfach Betondachlaine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) | Faser-Zement-schindeln, beschichtete Betondachlaine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zink, Dachdämmung ca. nach 1995 | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung lt. Alt. Dachterrasse, Konstruktion in Brettschichtholz, schwaches Massivflachdach, besondere Dachformen z. B. Mansarden-, Walmdach, Aufsparranddämmung, überdurchschnittliche Fallhöhe aus Kupfer, Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Enddeckung z. B. Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach, aufw. endig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen-, Dachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard | 15% | |
| Fenster und Außentüren | Einfachverglasung, einfache Holztüren | Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden manuell, Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufw. endigere Rahmen, Rollläden (manuell), höherwertige Türanlagen z. B. mit Glasanteil, besonderer Einbruchschutz | große bestehende Fenesterrflächen, Spezialverglasung, (Schal- und Sonnenschutz, Außentüren in hochwertigem Materialen | 11% | 129 |
| Wichtung | | | 1 | | | | 95 |
| Innenwände und Türen | Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungen gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung | massiver tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise, z. B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holz zargen | Sichthautwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele), Massivholz, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturelle Türblätter | gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeiler vorlägen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien), Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufw. endige Türelemente | 11% | 95 |
| Wichtung | | | 1 | | | | |
| Decken-konstruktion und Treppen | Holzbalkendecke ohne Füllung, Spalterputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz | Holzbalkendecke mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe, einfacher Art und Ausführung | Beton- und Holzbalkendecke, mit Trittschallschutz, z. B. schwimmender Estrich, geradlauffige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Treppeneck, Trittschallschutz | Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel, Kasetten), gew. endige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe mit Geländer, Art und Ausführung | Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidung (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall-, oder Hartholztreppe mit Geländer, aufw. endigere Treppenelemente | 11% | 95 |
| Wichtung | | | 1 | | | | |
| Fußboden | ohne Belag | Linoletum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung | Linoletum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung | Natursteinplatten, Parkett, Parkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo, Belag, hochwertige Holzbohlenböden, auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzo, Belag, auf gedämmter Unterkonstruktion | 5% | 43 |
| Wichtung | | | 1 | | | | |
| Sanitär-einrichtungen | einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ofenarbeitsstrich, 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, raumhoch gefliest | 1-2 Bäder mit lt. 2-Waschbecken, lt. 2 Bäder / Urinal, Gäste-WC, Bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität | mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC, hochwertige Wand- und Bodenplatten, (oberflächenstrukturiert Einzel- und Flächendeckel) | 9% | 77 |
| Wichtung | | | 1 | | | | |
| Heizung | Einzelöfen, Schwerkraftheizung | Heiz- oder Zepfheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasöfen, nachträglich, Nachströmheizung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zepfheizung, Niederdruckheizung, oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufw. endig zusätzliche Kaminanlagen | 9% | 77 |
| Wichtung | | | 1 | | | | |
| Sonstige technische Ausstattung | sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein FI-Schalter, Leuchten teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerkasten (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippicherungen | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und TV-Anschlüsse | Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, BUS-System | 6% | 52 |
| Wichtung | | | 1 | | | | |
| 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 oder Dritte ist untersagt/verkauf durch

LAN - ZUM - UMBAU - FÜR - LADEN - U - CA - TÜRZITZ - FÜR - HERREN -



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an dritter ist untersagt!



3GF
K6

GEWÄSSE
KELLER
2



Straßen- und Hofansicht

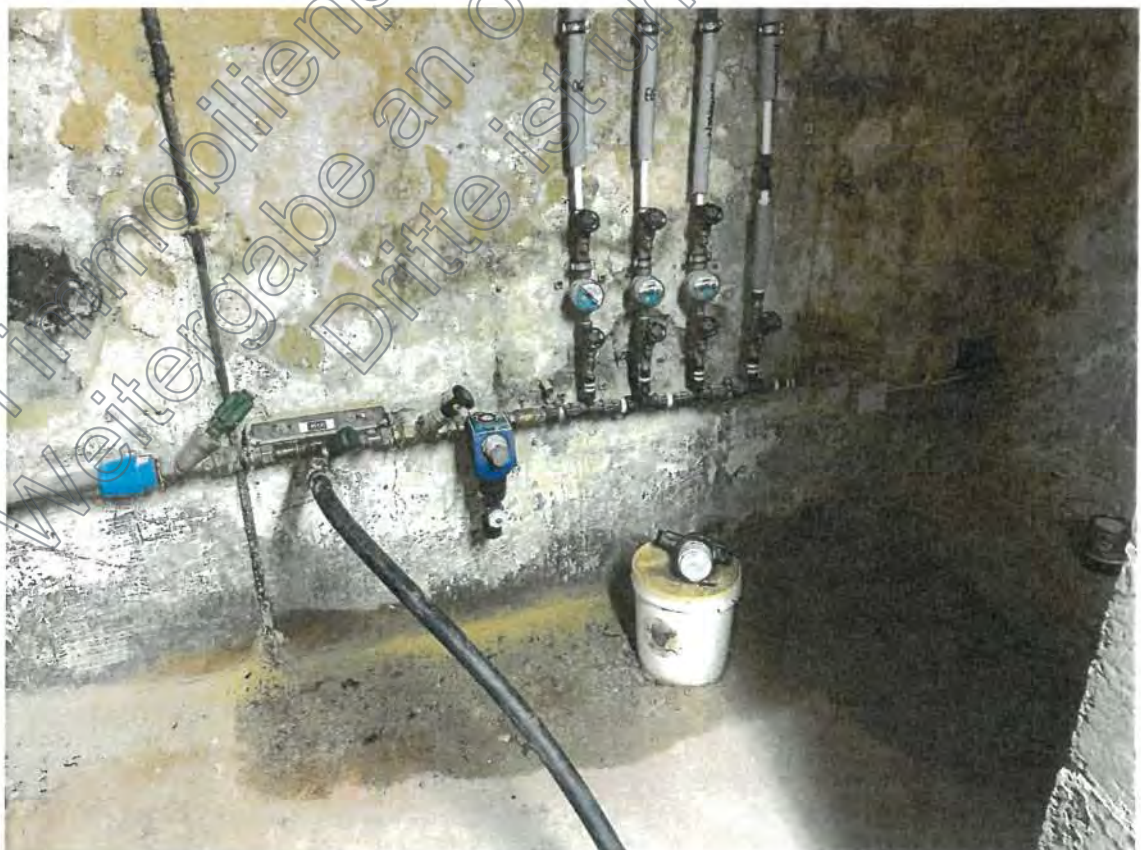


Wand zur seitr. Parzelle



Treppe zum Keller unterhalb des Wohngebäudes





Wasserhausanschluss

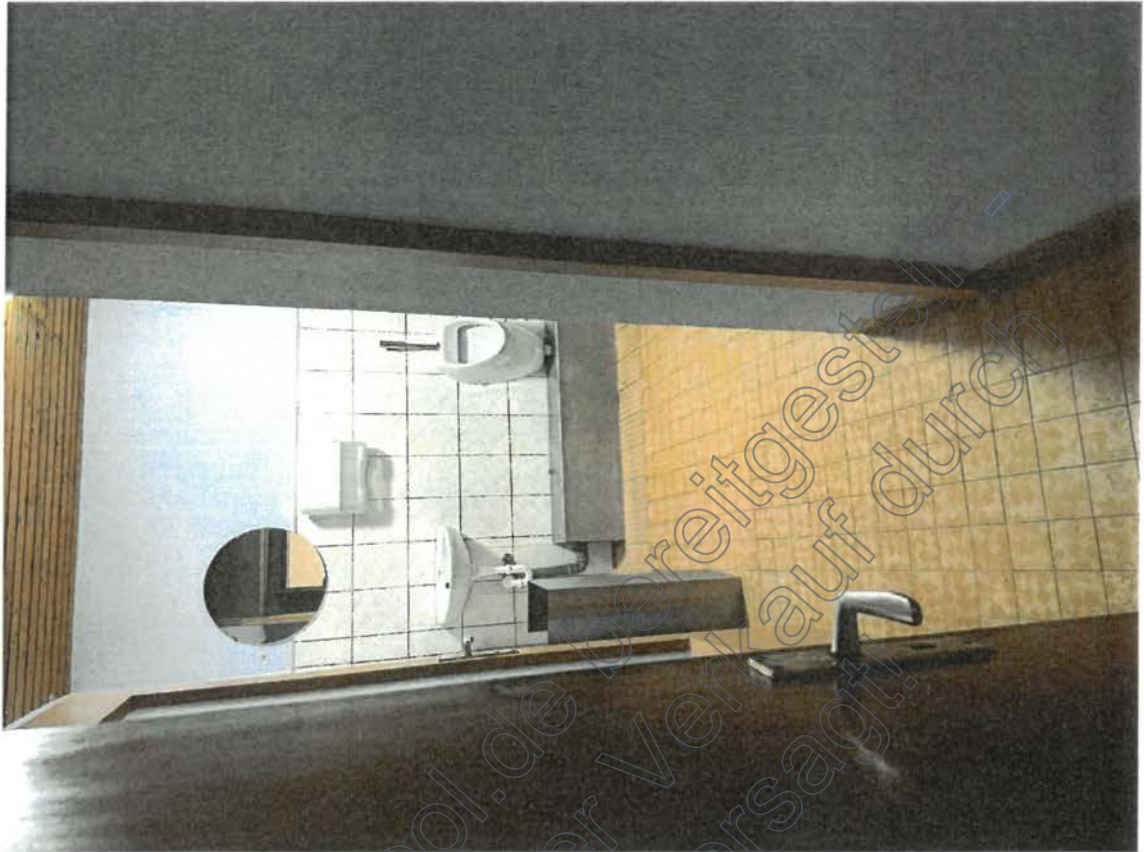


Keller unterhalb der Gaststätte



Gastraum EG



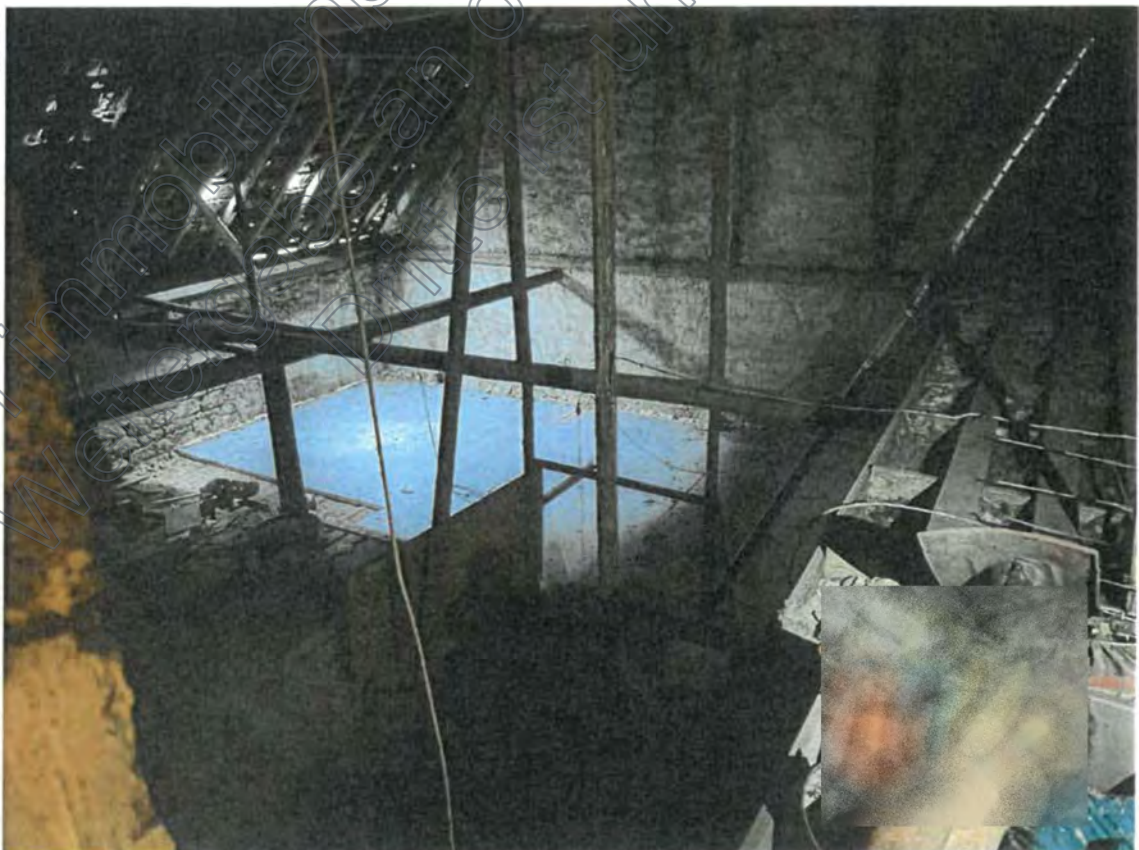


Toiletten zum Gastraum





Toiletten zum Gastraum





Speicher über Wohngebäude





Treppenantritt EG (Treppenhaus des Wohngebäudes)



Treppenhaus im Wohngebäude



Raum EG im Wohngebäude



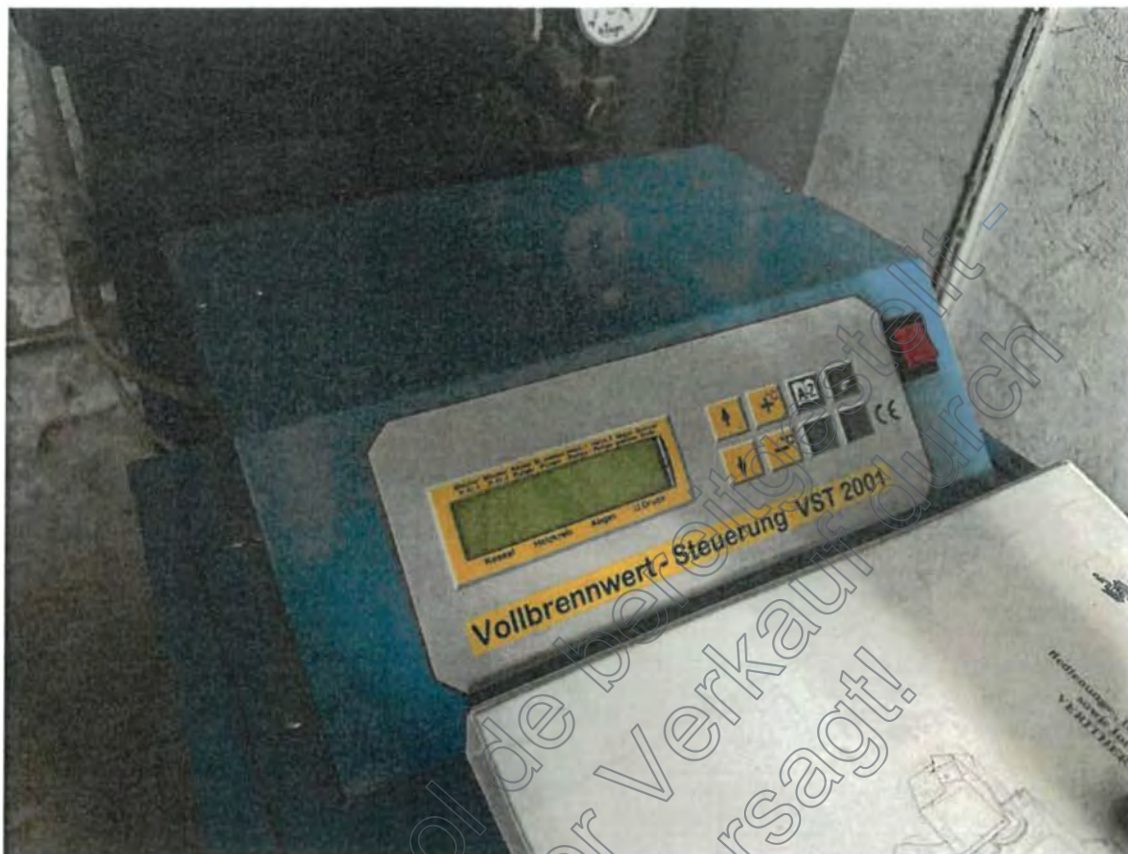
WC des Ladens



Zählerschrank im Treppenhaus



Heizraum



Heizung



Laden



Laden





Laden



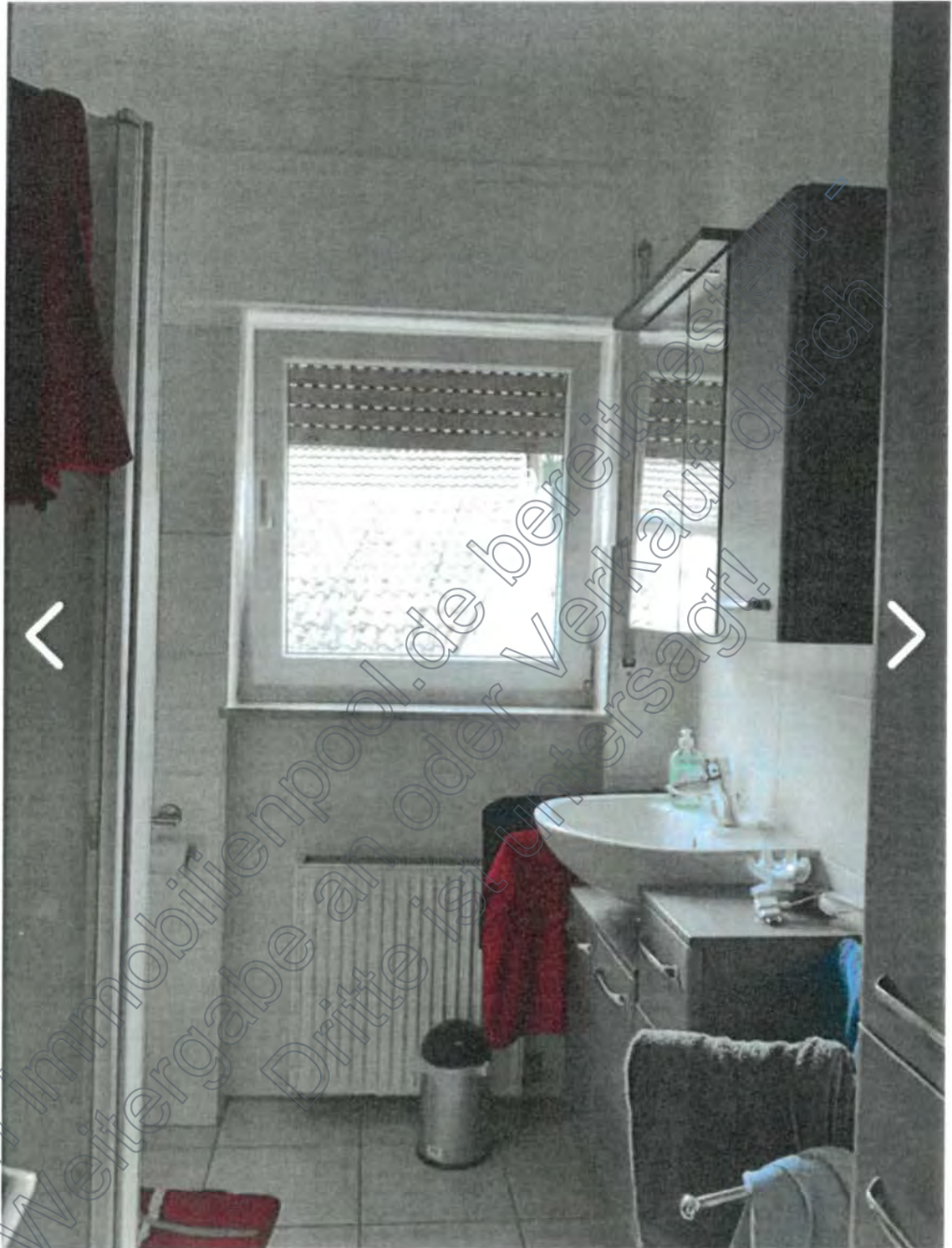


Esszimmer WHG OG



Flur WHG OG





Dusche WHG OG