



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 82/24

**Seitlich angebautes Wohnhaus
mit Scheune und Einzelgarage
Schneiderstraße 11;
55596 Waldböckelheim**



Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	
Waldböckelheim	4459	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Waldböckelheim	25	157
Gemarkung	Flur	Flurstück
Waldböckelheim	25	349/158
Gemarkung	Flur	Flurstück
Waldböckelheim	25	403/175
Gemarkung	Flur	Flurstück
Waldböckelheim	25	404/175

Ersteller:

Frank Huber

Der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes beläuft sich zum Stichtag 25.01.2025 auf:

Flurstück 157	191.000,00 €
Flurstück 349/158	145.000,00 €
Flurstück 403/175	4.500,00 €
Flurstück 404/175	3.820,00 €

Dieses Gutachten umfasst 35 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	3
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	4
OBJEKTBESCHREIBUNG	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
OBJEKTBESCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßenANLAGE)	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBEURTEILUNG	10
GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	12
ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	13 - 14
SACHWERTVERFAHREN	15 - 17
VERKEHRSWERTERMITTlung	
VERFAHRENSWAHL - SACHWERT	18
BODENWERTBERECHNUNG FLURSTÜCK 157	19
BODENWERTBERECHNUNG FLURSTÜCK 349/158	20
BODENWERTBERECHNUNG FLURSTÜCK 403/175	21
BODENWERTBERECHNUNG FLURSTÜCK 404/157	22
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	23
SACHWERTERMITTlung FLURSTÜCK 157	24
SACHWERTERMITTlung FLURSTÜCK 349/158	25
ERTRAGSWERTERMITTlung 157 + 349/158	22
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	27
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	28
ERGEBNISSE	28
Anlagen	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE) + WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	29
ERMITTLUNGEN DES UMBAUTER RAUMS	30
RAHMENKARTE	31
LAGEPLAN UND LIEGenschaftsbESCHREIBUNG	32
BODENRICHTWERTKARTE	33
BILDER	34 - 35

Vorbemerkungen

Auftraggeber:

Amtsgericht

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

Beschluss vom: 16.12.2024

Eigentümer:
zwei Eigentümer zu ½

Grund der Gutachtenerstellung: **Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung**

Wertermittlungsgrundlagen:

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

Tag der Ortsbesichtigung: **Samstag, den 25.01.2025, 11:00 Uhr**

Teilnehmer am Ortstermin:

**Eigentümer gem. Akte
und Gutachter**

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag: **25.12.2024**

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

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

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

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

Objektbeschreibung

LAGE

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Waldböckelheim (ca. 2165 Einwohner)
Verkehrsanbindung:	
Nächstgelegene größere Orte:	Bad Sobernheim (ca. 8 km), Bad Kreuznach (ca. 16 km), Mainz (ca. 52 km),
Verbandsgemeinde:	Rüdesheim
Landeshauptstadt:	Mainz (ca. 52 km)
Bundesstrasse:	B 41;
Autobahnzufahrt:	A 61 (ca. 26 km AS 50 (Nahetaldreieck))
Bahnhof:	Bingen (ca. 16 km)
Flughafen:	Hahn (ca. 51 km) und Frankfurt (ca. 67 km)
Innerörtliche Lage:	Ortskern von Waldböckelheim (älterer Ortsteil) Öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Waldböckelheim vorhanden Örtliches Angebot an Kindergarten 2x, Grundschule 1x und sind vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in Waldböckelheim (Realschule), Bad Sobernheim und Bad Kreuznach. Angebot an Freizeiteinrichtungen (Wandern, Natur, Vereine) sind im Ort vorhanden. Weitere Freizeitangebote sind in Bad Sobernheim, Bad Kreuznach vorhanden.
Wohnlage:	durchschnittliche Wohnlage
Qualität/Quantität und Nutzung der Umgebungsbebauung	Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung; teilweise gewerblich (Weingut). Nutzung in der Gestalt eines Dorfgebietes. Höhe der Bebauung: 1- 2 geschossig.

TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:

beidseitig angebautes Wohnhaus mit 1 Wohneinheiten im EG und OG. Einzelgarage in der Scheune im EG.

Zugang von der Straße zum EG mit 2 Stufen.

Immissionen:

Je nach Tageszeit, sind event. Belästigungen durch die L 108 (Schneiderstraße) 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 14.01.2025 sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.

Gestalt und Form:

Laufänge des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzung:
ca. 20,00m

mittlere Tiefe des Grundstückes:
ca. 27,00m

grob rechteckige Grundstücksform

Das Grundstück hat im bebauten Bereich Hanglage
(Versatz um eine Etage)

Die Hanglage wird im Gartenbereich über mehrere Terrassen eben nach unten geführt.

Grundstücksgröße:

Flur 157, mit m², Gebäude- und Freifläche

Baugrund, Grundwasser:

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

Erschließung

Straßenart:	Ausgebaute Seitenstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaute, geteerte Straße, älteren Datums. Auf der Seite des Objektes ist ein gepflasterter Gehweg vorhanden.
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft des Eigentümers und der VG Langenlonsheim - Stromberg ist das Objekt angeschlossen an: Strom (Westnetz), Wasser (Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle in Windesheim), Telefon und Kabel – TV .
Entsorgung:	ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der VG Rüdesheim vorhanden.
Grenzverhältnisse:	die Parzelle 157 grenzt im Norden und Süden an bebaute Nachbarparzellen, im Osten an die Erschließungsstraße (Schneiderstraße L108)
Bemerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Waldböckelheim Blatt 4459 wurde mit Abdruck vom 29.08.2024 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

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

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 14.01.2025 eingesehen. Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Rüdesheim liegt **kein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor:
Die Bebauung richtet sich nach §34 LBO Rheinland-Pfalz.
Maß der baulichen Nutzung:
Zahl der Vollgeschosse: 2, GRZ 0,4, GFZ 0,8

BAUORDNUNGSGESETZ

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.
Für die Wohnnutzung im UG des Gebäudes, Gebäude auf Flurstück 349/158 liegt keine Genehmigung vor.

ENTWICKLUNGZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand:

baureifes Land; voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation:

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Rüdesheim liegt **kein** abschließender Bescheid zu Erschließungsbeiträgen vor.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass ohne abschließenden Bescheid, eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabegesetzes (KAG) jederzeit noch möglich ist.

DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flurstück 157) ist zur Zeit mit einem Wohnhaus mit 1 WE bebaut.
(siehe Sachwertberechnung).

Das Grundstück (Flurstück 349/158) ist zur Zeit mit einem einem an das Wohnhaus angrenzenden UG bebaut. Im Gutachten als Nutzfläche deklariert und einer Scheune mit 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 werterheblich sind.

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

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

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

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

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

GESAMTBEURTEILUNG

Das Gebäude ist in Massivbauweise ausgeführt. Die Substanz ist älteren Baujahres.

Die Anlage ist Innen wie Außen in einem baujahrbedingt mittleren Unterhaltungszustand

Der Unterzeichner unterstellt das das Gebäude im Jahr das auf den Erwerb laut Grundbuch folgte fertiggestellt wurde.

Da das Gebäude von Außen einen fertiggestellten Zustand macht wurde dies auch für das Innere unterstellt. Der Umstand und die Qualität des Ausbaus konnten jedoch nicht verifiziert werden, da das Gebäude nicht begangen werden konnte. Am Orttermin war das Gebäude unbewohnt.

Es zeigt von Außen eine mittlere Ausführungsqualität.

Das Gebäude ist derzeit unbewohnt.

Der PKW Stellplatz vor der Scheune/Garage ist nicht gepflaster.

Hinweis: Eine ggf. vorhandene Einbauküche ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:	2 ½ geschossiges Wohnhaus in Massivbauweise
Baujahr:	um 2021, saniert und modernisiert
Art der Nutzung:	UG: Nutzflächen EG: Wohnnutzung & Einzelgarage OG: Wohnnutzung; voll ausgebaut DG: Nutzfläche; nicht ausgebauter Zustand wird angenommen, da es augenscheinlich an den dafür notwendigen Fenstern fehlt.
Ausführung des Wohngebäudes	
Gründungsart:	Beton- Streifenfundament, bzw. Bodenplatte
Geschosswände:	Massiv; Mauerwerk
Innenwände:	Massiv; Mauerwerk
Geschossdecken:	Über UG: konnte nicht festgestellt werden Über EG: konnte nicht festgestellt werden Über DG: Holzkonstruktion
Fußböden:	konnte nicht festgestellt werden
Dach:	konnte nicht festgestellt werden
Fenster & Haustür:	Kunststofffenster, mit Isolierverglasung aus dem Baujahr Haustüren in Aluminium RAI 7016 mit Glaseinsatz
Fassade:	straßenseitig komplett verputzt (weiß) gartenseitig fehlt der Außenputz im UG
Treppen:	konnte nicht festgestellt werden
Innentüren:	konnte nicht festgestellt werden
Innenwandbekleidung der Nassräume:	konnte nicht festgestellt werden
Haustechnik:	konnte nicht festgestellt werden
Elektroanlagen:	konnte nicht festgestellt werden
Außenanlagen:	- Zuweg, Stellplätze ungepflastert - Einfriedung mit terrasiertem Gelände - Gartenanlage in mäßiger Qualität - Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten

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, können in diesem Gutachten nur Mängel erhoben werden, die zwingend zu beseitigen sind, um den Fortbestand und den Werterhalt des Objektes sicherzustellen. Solche Mängel gibt es am Objekt nicht. Es wird daher kein Abzug notwendig.

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 (EnEV) vorgenommen.

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

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

Aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) gelten 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 EnEV genannten Frist auszuführen.

Ein Energiepass (EnEV) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter **nicht** vorgelegt werden.
Die energetischen Eigenschaften werden entsprechen dem Entstehungsbaujahr von 2021 unterstellt.

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 Marktkenntnis des Sachverständigen. Danach wird der Liegenschaftszins für das zu bewertende Objekt **mit 2,8 % bewertet**.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

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

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

Nachhaltig erzielbare Miete

Zu unterscheiden sind:

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

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertmodell der Immowertermittlungsverordnung

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

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

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

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

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

§ 22 Herstellungskosten

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

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

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

§ 23 Alterswertminderung

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

Besondere Bauteile, Normgebäude

Ermittelt man den Gebäuderauminhalt, so werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. In dieser Wertermittlung wird das Gebäude ohne diese Bauteile „Normgebäude“ genannt. Diese nicht erfassten Gebäudeteile beinhalten Kelleraußentreppen, 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 Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. **84,7 %** ausgegangen, was zu einem Faktor von **1,847** 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 **Landesgrundstücksmarkbericht 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 2% 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 Waldböckelheim zeigt zum **01.01.2025** in der Richtwertzone **0100** einen Bodenrichtwert von **100,00 €/m²**.

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone 0100:

Baufläche, Dorfgebiet, geschlossene Bauweise,
400 m² Grundstücksgröße.

Das zu bewertende Grundstück entspricht der Bodenrichtwertzone, bis auf die **Grundstücksgröße**. Eine Korrektur des Bodenrichtwertes wird daher in der Bodenwertberechnung **notwendig**.

Größere Grundstücke werden am Markt günstiger gehandelt, als kleinere Grundstücke und umgekehrt.

Verfahrenswahl - Sachwert

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

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

Die zu bewertende Flurstücke stellen eine wirtschaftliche Einheit dar und sind mit einem Wohnhaus mit 1 WE und einem Scheunengebäude mit Garage bebaut.

Das Gebäude wurde in Gebäudeklasse 3.12 gemäß NHK 2010 klassifiziert.

Dabei handelt es sich um Reihenmittelhäuser mit nicht ausgebautem Dach- und Untergeschoss.

Dies wurde notwendig obwohl auf dem Foto der Gartenseite auch Fenster im UG erkennbar sind, da gemäß Emailauskunft des zuständigen Bauamtes bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 16.01.2025 kein Baugesuch vorliegt, dass dort Wohnraum legalisiert.

Es handelt sich also zwangsläufig in der Wertebetrachtung um ein Objekt mit lediglich 2 wohnwirtschaftlich zu nutzenden Etagen.

Der Unterzeichner empfiehlt daher diesen Gebäudeteil auf Flurstück 349/158 legalisieren zu lassen, um einer drohenden Nutzungsuntersagung zu entgehen.

Auf den ersten Blick könnte man annehmen, dass sogar eine Abrissverfügung droht.

Hier geht der Unterzeichner, auf Grund der vorliegenden Liegenschaftskarte, davon aus, dass hier ein legal vorhandener Gebäudeteil schon seit Anbeginn bestand, den das Kataster als Nutzfläche kennt und ausweist (siehe Liegenschaftskarte).

Daher wurde in der Ertragswertberechnung der Mietwert des UG als Nutzfläche angesetzt.

Eine Vermietung des Objektes und eine Bewertung als Ertragswertobjekt ist nicht werthaltig, siehe Ertragswertberechnung, da das Gebäude über zu wenig vermietbare Flächen bei niedrigem Mietzins verfügt. Es ist auf den Sachwert abzuheben.

So werden derartige Objekte in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt.

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

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

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

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

Bodenwertberechnung

Flurstück: 157

Gebäude- und Freifläche

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:

105,00 m²

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

100,00 €/m²

Grundstücksgröße Hinterland:

0,00 m²

Bodenwert Hinterland:

0,00 €/m²

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	14%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	-2% durch Verkehr
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%

Summe

12%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

100,00 €/m²

x

112%

Bodenwert

112,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland: 105,00 m² x 112,00 €/m² 11.760,00 €

Hinterland: 0,00 m² x 0,00 €/m² 0,00 €

Gesamtbodenwert

11.760,00 €

Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland

0,00 €

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland

0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

11.760,00 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

105,00 m²

112,00 €/m²

Bodenwertberechnung

Flurstück: 349/158

Gebäude- und Freifläche

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:

219,00 m²

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

100,00 €/m²

Grundstücksgröße Hinterland:

0,00 m²

Bodenwert Hinterland:

0,00 €/m²

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	8%
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	-2% durch Verkehr
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%
Summe	6%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

$$100,00 \text{ €/m}^2 \times 106\% = \text{Bodenwert } 106,00 \text{ €/m}^2$$

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

$$\text{Vorderland: } 219,00 \text{ m}^2 \times 106,00 \text{ €/m}^2 = 23.214,00 \text{ €}$$

$$\text{Hinterland: } 0,00 \text{ m}^2 \times 0,00 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{Gesamtbodenwert } 23.214,00 \text{ €}$$

Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland

0,00 €

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland

0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

23.214,00 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

219,00 m²

106,00 €/m²

Bodenwertberechnung

Flurstück: 403/175

Siedlungsnahe Gartenland

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:

225,00 m²

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

20,00 €/m²

Grundstücksgröße Hinterland:

0,00 m²

Bodenwert Hinterland:

0,00 €/m²

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

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

Summe

0%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

20,00 €/m² x 100% Bodenwert 20,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland: 225,00 m² x 20,00 €/m² 4.500,00 €

Hinterland: 0,00 m² x 0,00 €/m² 0,00 €

Gesamtbodenwert 4.500,00 €

Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland 0,00 €

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland 0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

4.500,00 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

225,00 m²

20,00 €/m²

Bodenwertberechnung

Flurstück: 404/175

Siedlungsnahe Gartenland

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland:

191,00 m²

Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei)

20,00 €/m²

Grundstücksgröße Hinterland:

0,00 m²

Bodenwert Hinterland:

0,00 €/m²

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

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

Summe

0%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

20,00 €/m² x 100% Bodenwert 20,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland: 191,00 m² x 20,00 €/m² 3.820,00 €
Hinterland: 0,00 m² x 0,00 €/m² 0,00 €

Gesamtbodenwert 3.820,00 €

Berücksichtigung der Erschließungssituation

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

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

3.820,00 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

191,00 m²

20,00 €/m²

Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: **157** Gebäude- und Freifläche

Entstehungsbaujahr: um **2021**

Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

fiktives Gebäudebaujahr (nach Modernisierung)

ca.

2021

2025

Bewertungsjahr

Jahre

Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad
und technischer und wirtschaftlicher Zustand

Berechnung:

Fiktives Gebäudealter

4 Jahre

Fiktive Restnutzungsdauer

76 Jahre

Alterwertminderung lineare

5,00 %

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: 157 Gebäude- und Freifläche					
Ermittlung des Herstellungswertes					
Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK 2010		Gesamtkosten	
Gebäude	216,00 m ²	590,00 €/m ²		127.440,00 €	
	0,00 m ²	0,00 €/m ²		- €	
	0,00 m ²	0,00 €/m ²		- €	
	Herstellungswert gem. NHK 2010				127.440,00 €
Anpassung der NHK 2010 auf 2023 gem.	Baupreisindex III/ 2024	1,847			
Herstellungswert inkl. Baupreisindex				235.381,68 €	
Wertminderung wegen Alters gem. Wertminderungsberechnung		5,00%			11.769,08 €
Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)					
Bezeichnung:					
Gauben		- €			
		- €			
	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		7.061,45 €			
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)		- €			
	Gesamt	7.061,45 €			7.061,45 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)					11.760,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks:					242.434,05 €
ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussender Umständen)					
Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2017)		0,98			
einschließlich regionaler Anpassung					
marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:					237.585,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)					
für Größe	0%				
für Grundrissart	0%				
für Ausbauverhältnisse	0%				
für Immissionen	-4% durch Hauptstraße				
für Himmelsrichtung	0%				
energetische Eigenschaften	0%				
	Summe	-4%			-4% - 9.503,41 €
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderung					
Bezeichnung					
gem. Aufstellung		- €			
		- €			
	Gesamt	- €			- €
Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:					
Bezeichnung					
Risikoabschlag da nur äußere Inaugenscheinnahme 15%		35.637,80 €			
		- €			
	Gesamt	35.637,80 €			- 35.637,80 €
Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:					192.444,15 €

Sachwertberechnung für:					
Flurstück: 349/158 Gebäude- und Freifläche					
Ermittlung des Herstellungswertes					
Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK 2010	€/m²	Gesamtkosten	
Gebäude Nutzfläche im UG	60,00 m²	590,00	€/m²	35.400,00 €	
Scheune mit Garage	112,00 m²	505,00	€/m²	56.560,00 €	
	0,00 m²	0,00	€/m²	- €	
	Herstellungswert gem. NHK 2010				91.960,00 €
Anpassung der NHK 2010 auf 2023 gem.	Baupreisindex III/ 2024	1,847			
Herstellungswert inkl. Baupreisindex					169.850,12 €
Wertminderung wegen Alters gem. Wertminderungsberechnung		5,00%			8.492,51 €
Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)					
Bezeichnung: Gauben		- €			
		- €			
	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	- €			- €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)					23.214,00 €
Sachwert des bebauten Grundstücks: ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussender Umständen)					184.571,61 €
Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2017) einschließlich regionaler Anpassung		0,98			
marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:					180.880,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)					
für Größe	0%				
für Grundrissart	0%				
für Ausbauverhältnisse	0%				
für Immissionen	-4% durch Hauptstraße				
für Himmelsrichtung	0%				
energetische Eigenschaften	0%				
	Summe	-4%			
			-4%	-	7.235,21 €
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderung					
Bezeichnung gem. Aufstellung		- €			
		- €			
	Gesamt	- €			- €
Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:					
Bezeichnung Risikoabschlag da nur äußere Inaugenscheinnahme 15%	27.132,03 €	- €			
		- €			
	Gesamt	27.132,03 €			- 27.132,03 €
Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:					146.512,95 €

Ertragswertberechnung

Flurstück: 157+349/158 Gebäude- und Freifläche

Ermittlung des Rohertrags

Mieteinheiten / Bezeichnung	Fläche	Miete/Monat	Jahresmiete
Wohnfläche UG	29,70 m ²	3,00 €/m ²	1.069,20 €
Wohnfläche EG	54,00 m ²	6,23 €/m ²	4.037,04 €
Wohnfläche OG	54,00 m ²	6,23 €/m ²	4.037,04 €
Wohnfläche DG	27,00 m ²	3,00 €/m ²	972,00 €
	Stk		
Stellplätze	2,00 stk	30,00 €/stk	720,00 €
Garagen	1,00 stk	50,00 €/stk	600,00 €
sonstige Erträge			- €
			11.435,28 €

Bewirtschaftungskosten für

		€ / Jahr	
Instandhaltung			
Wohn-/ Nutzfläche	164,70 m ²	x 14,62 €/m ²	2.407,91 €
Wohnfläche	0,00 m ²	x 0,00 €/m ²	- €
Garagen	1 Ga	x 100,00 €/Ga	100,00 €
Verwaltungskosten			
Wohn- Nutzgebäude	4 WE	x 275,00 €/WE	1.100,00 €
Wohngebäude	0 WE	x 0,00 €/WE	- €
Stellplatz	6 STP	x 45,00 €/Ga	270,00 €
Mietausfallwagnis	2% von	11.435,28 €	228,71 €
somit rund	35,9%		4.106,62 €
			7.328,66 €

Bodenwertverzinsung

Bodenwert gem. Berechnung	10.290,00 €	erschließungsbeitragsfrei
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)	2,80%	
		abzüglich Bodenertragsanteil
		288,12 €
		jährlicher Reinertrag des Gebäudes
		7.040,54 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszins	2,80%	
Restnutzungsdauer	76 Jahre	
Vervielfältiger:	31,335	x 7.040,54 €

zuzügliche Bodenwert	(aus Bodenwertberechnung)	21.462,00 €
-----------------------------	---------------------------	-------------

Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände (s. Sachwert):	-	37.064,00 €
Baumängel und - Schäden (s. Sachwert)	-	- €

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:	205.016,03 €
--	--------------

Ableitung des Verkehrswerts

Wertansätze

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

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

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

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

Kleiber schreibt hierzu:¹

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

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

¹ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

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

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus **Sachwertgesichtspunkten** das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten **Sachwert**. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, den 25. Januar 2025** für korrekt angemessen:

Verkehrswert Flurstücknummer 157

191.000,00 €

(in Worten: einhunderteinundneunzigtausend Euro)

Verkehrswert Flurstücknummer 349/158

146.500,00 €

(in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro)

Verkehrswert Flurstücknummer 403/175

4.500,00 €

(in Worten: viertausendfünfhundert Euro)

Verkehrswert Flurstücknummer 404/175

3.820,00 €

(in Worten: dreitausendachtundhundertzwanig Euro)

Schlusserkärung

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, Freitag den 14. Februar 2025

Der Sachverständige



Frank Huber

Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrissfläche(BGF)

Gebäude: Schneiderstraße 11, 55596 Waldböckelheim

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

						0,75
I Hauptgebäude	(Länge)	x	mittlere		(Gesamt)	Faktor für m^2 WF / NF
			(Breite)	=		
Abzug für mutmaßliche Nutzflächen im UG 30%						
UG - Nutzfläche Flurstück 349/158	10,00	x	6,00	=	60 m ²	29,70
EG - Wohngebäude Flurstück 157	9,00	x	8,00	=	72 m ²	54,00
OG - Wohngebäude Flurstück 157	9,00	x	8,00	=	72 m ²	54,00
pauschale Reduktion Flächen unter 2m und 1m im DG 50%						
DG - Wohngebäude - Flurstück 157	9,00	x	8,00	=	72 m ²	27,00
Summe Hauptgebäude					276,00 m²	164,70
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					276,00 m²	
Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)						
BGF					276,00 m ²	
Grundstückgröße					220,00 m ²	
Ergibt Geschossflächenzahl (GFZ)					1,25	
Aufgestellt:						
Volvheim den 14.02.2025						

Überschlägliche Berechnung des umbauten Raums

Gebäude: Schneiderstraße 11, 55596 Waldböckelheim

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	x	(Höhe)	=	(Gesamt)
UG - Nutzfläche Flurstück 349/158	10,00	x	6,00	x	2,80	=	168,00 m ³
EG - Wohngebäude Flurstück 157	9,00	x	8,00	x	2,80	=	201,60 m ³
OG - Wohngebäude Flurstück 157	9,00	x	8,00		2,80		201,60 m ³
DG - Wohngebäude	9,00	x	8,00	x	2,00	=	144,00 m ³
					mittl. Höhe		

Summe Hauptgebäude **715,20 m³**

II Nebengebäude	(Länge)	(Breite)	(Höhe)	(Gesamt)
Scheune auf Flurstück 349/158	16,00	x	7,00	7,00 = 784,00 m ³

Summe Nebengebäude **784,00 m³**

Summe umbauter Raum Haupt- und Nebengebäude **1.499,20 m³**

Aufgestellt:

Volkheim den 14.02.2025

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

Von ihm mobil!!!enpool.de berichtigtesTeil -
Werkauf durch
Dritte ist untersagt;
Weitervergabe an
Dritte ist untersagt;

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



Straßenansicht auf Wohngebäude auf Flurstück 157



Straßenansicht mit Scheune auf Flurstück 349/158



Gartenansicht mit Wohngebäude und Anbau auf Flurstück 349/158



Anbau und Scheune auf Flurstück 349/158