

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!**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich
Rheinhausen-Nahe

Geschäftsstelle beim Vermessungs- und Katasteramt

- Aktenzeichen: GU 230489/2021 -



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR
GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN
BEREICH RHEINHESSEN-NAHE

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey

Telefon: 06731-494-0

Telefax: 06731-494-1390

vermka-rhn@vermkv.rlp.de

www.vermkv.rlp.de

Gutachten

nach dem äußeren Anschein¹

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

in der jeweils gültigen Fassung

Grundbuch:	Engelstadt
Blatt, lfd. Nr.:	2775, 36
Gemarkung:	Engelstadt
Flur	5
Flurstück:	38
Fläche:	133 m ²



Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 21.10.2022 in der Besetzung

Udo Baumann, Obervermessungsrat, als Vorsitzender und Gutachter

Birgit Schuster, Architektin als Gutachterin

Jürgen Fechtenkötter, Architekt als Gutachter

den Verkehrswert² des mit einem **Wohnhaus** und einem **Nebengebäude** bebauten Grundstücks in
55270 Engelstadt, Untergasse 8 zum **Wertermittlungsstichtag 15.08.2022** ermittelt mit rd.

70.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. Anlagen.

Die Originalausfertigung ist beim Gutachterausschuss archiviert, herausgegebene Ausfertigungen sind beglaubigte Abschriften.

¹ Das Wohnhaus konnte durch den Gutachterausschuss nicht von Innen besichtigt werden.

² der hier ermittelte Verkehrswert gilt unter den in Kap. 1.4 genannten Vorgaben

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	13
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	14
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.4	Sachwertermittlung	15

4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.3	Sachwertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung	25
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.5.3	Ertragswertberechnung	28
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.4	Verkehrswert	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34
6.1	Auszug aus der topografischen Übersichtskarte TUK 250 (Maßstab geändert dargestellt)	34
6.2	Auszug aus der topografischen Karte TK 25 (Maßstab geändert dargestellt)	35
6.3	Auszug aus der Bodennichtwertkarte (Maßstab geändert dargestellt)	36
6.4	Auszug aus der Liegenschaftskarte (Maßstab geändert dargestellt)	37
6.5	Auszug aus der Luftbildkarte (Maßstab geändert dargestellt)	38
6.6	Grundrisspläne	39
6.7	Fotografien 1 (3)	40
6.1	Fotografien 2 (3)	41
6.2	Fotografien 3 (3)	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem Schuppen
Objektadresse:	Untergasse 8 55270 Engelstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Engelstadt, Blatt 2775, lfd. Nr. 36
Katasterangaben:	Gemarkung Engelstadt, Flur 5, Flurstück 38 (133 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bingen am Rhein Mainzer Straße 52 55411 Bingen Auftrag vom 17.11.2021 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Herr [REDACTED]

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	15.08.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

Umfang der Besichtigung etc.: Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden (siehe Kap. 1.4).

Vorbereitung des Gutachtens (herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen)

Durch Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden folgende Tätigkeiten durchgeführt und Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern; (Bauleitplanung, beitragsrechtlicher Zustand)
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung.
- Anfertigung von Lichtbildern

Beschaffung der erforderlichen Unterlagen wie:

- Auszug aus der topografischen Karte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte,
- Auszug aus der Liegenschaftskarte,
- Auszug aus dem Orthophoto
- unbeglaubigter Grundbuchauszug,
- Flurstücks- und Eigentüternachweis.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Trotz der Versuche der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit dem Eigentümer, dem Insolvenzverwalter, UND Mainz und dem Mieter eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjekts zu vereinbaren, waren die Bemühungen fruchtlos. Einzig konnte der Nachbar des östlich angrenzenden Grundstückes dem Gutachterausschuss den Zugang zum Schuppen und der Hoffläche ermöglichen. Das Wohnhaus jedoch konnte nur von außen besichtigt werden, da sich der Mieter zum Besichtigungstermin nicht in Deutschland befand.

Von der "Haus- und Vermögensverwaltung" in 56068 Koblenz wurden Aufmaßpläne, ein Energieausweis und Bilder des Objektes vom September 2021 dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt. Augenscheinlich wird das Wertermittlungsobjekt derzeit als Einfamilienwohnhaus genutzt. Nach Ansicht des Gutachterausschusses ist diese Nutzung auch wirtschaftlich sinnvoll. Daher wird das Gutachten unter dieser Vorgabe erstellt. **Da das Wohnhaus nur von außen besichtigt werden konnte, ist der hier ermittelte Wert mit hohen Unsicherheiten behaftet.**

Sollte diese Vorgabe nicht zutreffen, ist das vorliegende Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Mainz-Bingen
Ort und Einwohnerzahl:	Engelstadt (ca. 740 Einwohner zum 30.06.2020) Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz - Bad Ems 2020
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ingelheim am Rhein (ca. 11 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 22 km entfernt) <u>Landesstraßen:</u> L415 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Ingelheim-West (ca. 11 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Ingelheim am Rhein (ca. 11 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	innerhalb der historisch bebauten Ortslage, ca. 300 m nordöstlich der Kirche mit Friedhof und des Rathauses
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Mischnutzung (Wohnen und Landwirtschaft, Dorfgebiet)
Topografie:	Das Grundstück ist augenscheinlich eben, die Straße ist nach Norden leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	fast rechteckig, mittlere Tiefe ca. 8 m, Länge ca. 16 m
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn mit Betonsteinpflaster befestigt, Straßenbeleuchtung vorhanden; Der Zustand der sichtbaren Erschließungsanlage ist befriedigend und durchschnittlich für die Bodenrichtwertzone.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung (soweit bekannt):	Elektrizität, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefon- und Internetanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung der Gebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Gutachterausschuss geht von normal tragfähigem Untergrund und Grundwasserverhältnissen aus.
Altlasten:	Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise oder Informationen zu Altlasten oder sonstigen Bodenbelastungen vor. Ohne weitere Prüfung geht der Gutachterausschuss von normalem Untergrund aus, der unbelastet von Ablagerungen (Altlasten) und außergewöhnlichen schädlichen Umwelteinflüssen ist.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

1. In Abt. II des Grundbuches ist ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.
2. Hinsichtlich des Vermögens des [] geb. am [] es besteht ein Zustimmungsvorbehalt gem. § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Insolvenzordnung (InsO).
3. Auflassungsvormerkung für [] geb. am []
4. Über das Vermögen des [] geb. am [] ist das Insolvenzverfahren eröffnet.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Das Objekt ist vermietet, der Mietvertrag wurde dem Gutachterausschuss von der Hausverwaltung in Kopie vorgelegt.
Weitere nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.
In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Belastungen vorliegen.
Als Rechte und Belastungen des Grundstücks sind nur solche zu berücksichtigen, die wertbeeinflussend sein können. Rechte und Belastungen sind dem Privatrecht zuzuordnen. Es kann sich hierbei um Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte oder Reallasten handeln.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Gutachterausschuss liegt ein Auszug aus der Liegenschaftsbeschreibung vor. Im Liegenschaftskataster sind keine Baulasten eingetragen. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Ggf. bestehende Belastungen sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz: Im Liegenschaftskataster ist kein Vermerk über Denkmalschutz eingetragen. Aufgrund des Baujahres, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation und zur Beitrags- und Abgabensituation wurden von den zuständigen Stellen schriftlich und teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist vermietet und nur zeitweise bewohnt.

Mieter:

1. Herr

2. Herr

Miete laut Mietvertrag:

Die Miethöhe ist abhängig von der Anzahl der im Gebäude wohnenden Personen und der Jahreszeit. Zusätzlich ist eine Grundmiete zu zahlen.

Der Gutachterausschuss geht von einer ganzjährigen Belegung mit zwei Personen aus. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Miete von 580,- €/Monat.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Trotz frühzeitiger, schriftlicher Terminsachricht war zum Ortstermin niemand anwesend. Daher konnte das Wertermittlungsobjekt nur von außen besichtigt werden.

Von der Hausverwaltung wurden Aufmaßpläne, Fotografien aus dem Jahr 2021, ein Energieausweis und die Wohnflächenberechnung zur Verfügung gestellt. Auf diesen Daten basiert die Wertermittlung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Daten zum Zustand des Grundstücks nur von der Straße und Hof aus bzw. nach dem "äußeren Anschein" ermittelt werden konnten.

Auf eine ausführliche Gebäudebeschreibung wird wegen der fehlenden Innenbesichtigung verzichtet. Vielmehr wird auf den beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte und die Fotografien verwiesen (siehe auch Kap. 1.4).

Dem Objekt wird ein einfacher Ausstattungsstandard unterstellt, der mit den zu vermutenden Baumängeln und Bauschäden behaftet ist, die unter "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" aufgeführt sind.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Einfamilienhaus, nicht unterkellert
Baujahr:	1953 (laut Energieausweis)
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt. Primärenergiebedarf: 397,5 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 220,8 kWh / (m ² * a)

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss:</u>	1 Zimmer, Küche, Bad, Flur
<u>Obergeschoss:</u>	2 Zimmer, Bad, Flur
<u>Dachgeschoss:</u>	1 Zimmer, Abseiten als Lagerfläche

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	Satteldach mit Eindeckung in Betondachsteinen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache, bauzeitgemäße Ausstattung
Heizung:	Heizlüfter
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da das Gebäude nicht betreten werden konnte, wird auf die beiliegenden Bilder verwiesen.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Es wird ein mäßiger Unterhaltungszustand unterstellt.

3.3 Nebengebäude

Schuppen und Hofüberdachung:

Massivmauerwerk, Wandflächen verputzt, Pultdach

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Elektrizität, Wasser, Kanal) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 55270 Engelstadt, Untergasse 8 zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Engelstadt	2775	36	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Engelstadt	5	38	133 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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."

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) nennt 3 Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: **das Vergleichsverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren**. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nachfolgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das **Vergleichsverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21) als vorrangiges Verfahren angesehen. Das Vergleichsverfahren ist das Verfahren, das am besten das Marktgeschehen widerspiegelt, da die Ausgangsdaten direkt aus dem Grundstücksmarkt stammen. Es ist das Regelverfahren für die Bewertung des Bodens hauptsächlich unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21) als vorrangig angesehen. Das Ertragswertverfahren ist für Objekte geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Es wird der am Wertermittlungsstichtag erzielbare, nachhaltige Grundstücksreinertrag wie eine jährlich wiederkehrende Rente angesehen, die jedes Jahr in gleicher Höhe bis zum Ende der Nutzungsdauer des Gebäudes abfällt.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ermittelt. Im Sachwertverfahren werden die Ersatzbeschaffungskosten der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegt. Ausgangspunkt sind dabei die gewöhnlichen Kosten, die unter Berücksichtigung der am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Neuerrichtung einer baulichen Anlage ersatzweise aufzubringen wären.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Für beide Wertermittlungsverfahren liegen aktuelle, aus dem regionalen Grundstücksmarkt abgeleitete Marktdaten vor. Die Qualität der Marktdaten für das Sachwertverfahren wird nach Auffassung des Gutachterausschusses höher eingeschätzt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.08.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	133 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 140,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.08.2022	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	140,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	133	× 1,12	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,90	E3
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	141,12 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	141,12 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert		141,12 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert		+ 0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund		= 141,00 €/m ²
Fläche		× 133 m ²
beitragsfreier Bodenwert		= 18.753,00 €

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine vorläufige Untersuchung des Gutachterausschusses hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag die gleichen allgemeinen Wertverhältnisse gelten, wie am Stichtag des Bodenrichtwertes.

E2

Die Größe des Bewertungsgrundstückes weicht von der Größe des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist diese Abweichung angemessen zu berücksichtigen. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz hat Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland abgeleitet und im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der Gutachterausschuss stützt sich bei der Anpassung der unterschiedlichen Grundstücksgröße auf diese Ableitung.

E3

Die ungünstige lange, schmale Grundstücksform sowie die eingeschränkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit von der Straße aus lässt nur eine sehr eingeschränkte bauliche Nutzung zu. Außerdem bestehen eingeschränkte Belichtungsmöglichkeiten bei einer Neubebauung.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Marktsegmente

Ab dem Landesgrundstücksmarktbericht 2021 wurde der rheinland-pfälzische Grundstücksmarkt durch eine differenzierte Betrachtung des Oberen Gutachterausschusses unter Mitwirkung der örtlichen Gutachterausschüsse in 6 Marktsegmenten aufgeteilt. Es handelt sich dabei nicht um jeweils zusammenhängende Regionen, sondern um Lagen mit vergleichbaren Marktverhältnissen. Mit der Einführung der Marktsegmente lassen sich die auch innerhalb einer Region tlw. sehr unterschiedlichen Markt- und Preisverhältnisse noch besser abbilden. Das Marktsegment 6 ist dabei am höherwertigsten, das Marktsegment 1 steht für einen schwächeren Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit höherem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Schuppen
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	130,71 m ²	
Baupreisindex (BPI) 15.08.2022 (2010 = 100)	163,5	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	704,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.151,04 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	150.452,44 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten	150.452,44 €	
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre	
• prozentual	72,73 %	
• Faktor	0,2727	
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	41.028,38 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	41.028,38 €	2.000,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	43.028,38 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 45.028,38 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.753,00 €
vorläufiger Sachwert	= 63.781,38 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x 1,30
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 82.915,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 12.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 70.915,79 €
	rd. 71.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,7	0,3		
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	76,6 %	23,4 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung: Bei der Qualifizierung des Gebäudestandards werden die unterstellten Modernisierungen als bereits durchgeführt angenommen.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

In der nachfolgenden Tabelle werden die den Standardstufen zugeordneten Ausstattungen beispielhaft beschrieben:

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Da das Dachgeschoss nur etwa zur Hälfte ausgebaut ist, wird das Objekt in zwei Gebäudeteile aufgeteilt

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	76,6	528,54
3	790,00	23,4	184,86
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			683,70
gewogener Standard =			2,2

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		683,70 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	x	0,90
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	615,33 €/m² BGF
	rd.	615,00 €/m ² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudeart: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	720,00	9,0	64,80
2	800,00	91,0	728,00
3	920,00	0,0	0,00
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			792,80
gewogener Standard =			2,2

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 792,80 €/m² BGF
 rd. 793,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
		BGF [m²]	[%]	
Gebäudeteil 1	615,00	65,00	49,73	305,84
Gebäudeteil 2	793,00	65,71	50,27	398,64
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				704,00

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten, der Gutachterausschuss hält diesen Ansatz für das Bewertungsobjekt für angemessen.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse (Elektrizität, Wasser, Kanal)	
Hofüberdachung	
Summe	2.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das lt. Energieausweis 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Summe		2,5	1,0	

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1953 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 69 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 18 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 48 Jahren =) 1974.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz [3],
- der verfügbaren Angaben des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und
- Einschätzungen der Gutachter, insbesondere in Bezug auf regionale Anpassungen und Besonderheiten des Bewertungsobjektes

bestimmt.

Die Sachwertfaktoren wurden von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz abgeleitet, vom Oberen Gutachterausschuss beschlossen und im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht. Die dort veröffentlichten Marktdaten beziehen sich auf den 01.01.2020. Die Gemeinde Engelstadt ist dem Marktsegment 3 zugeordnet.

Für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke im Marktsegment 3 ergibt sich bei

- einem vorläufigen Sachwert von rd. 64.000,- € und
- einem Bodenwertniveau von rd. 140,- €/m²

ein Sachwertfaktor von 1,74.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 74 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Das Bewertungsobjekt passt nicht mit den üblichen Sachwert-Objekten überein, es ist deutlich kleiner und es ergibt sich deshalb ein zu hoher Sachwert-Faktor. Der Gutachterausschuss hält daher einen Abschlag von 15 % für angemessen.

Da das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte und die vom Gutachterausschuss getroffenen Annahmen somit mit einer größeren Unsicherheit behaftet sind, wird hier ein weiterer Abschlag von 10 % als angemessen und notwendig erachtet.

Der Marktanpassungsfaktor ergibt sich nach alledem zu rund 1,30.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-12.000,00 €
• Austausch der überalterten Heizungsanlage	-12.000,00 €	
Summe:		-12.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen **Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II, BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger) (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Kapitalisierungsfaktor ist ein aus der Zins- bzw. Rentenberechnung stammender Begriff, der für die Abzinsung einer regelmäßig anfallenden Rente (Erträge, Mieten) über eine definierte Zeitdauer (Restnutzungsdauer) mit einem Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) steht. Im Kapitalisierungsfaktor sind mathematisch die Zeitdauer der Abzinsung und der Zinssatz zusammengefasst. Dadurch vereinfacht sich die Ermittlung des Barwertes, da die Rente nur noch mit dem Kapitalisierungsfaktor zu multiplizieren ist. Die Formel zur Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors, auch Vervielfältiger genannt, ist § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu entnehmen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	86,00	5,00	430,00	5.160,00
Schuppen					20,00	240,00
Summe			86,00		450,00	5.400,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.404,00 €
jährlicher Reinertrag	= 3.996,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,10 % von 18.753,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 206,28 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.789,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,10\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 18$ Jahren Restnutzungsdauer	× 16,249
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 61.579,16 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.753,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 80.332,16 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 80.332,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 12.000,00 €
Ertragswert	= 68.332,16 €
	rd. 68.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Geschäftsstelle durchgeführt. Sie orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Mietpreissammlung der Gutachter und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der Angaben des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und
- eigener Einschätzung des Gutachterausschusses, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. landes-, bzw. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und den Besonderheiten des Bewertungsobjektes,

bestimmt.

Die Liegenschaftszinssätze wurden von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz abgeleitet, vom Oberen Gutachterausschuss beschlossen und im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht. Die dort veröffentlichten Marktdaten beziehen sich auf den 01.01.2020. Die Gemeinde Engelstadt ist dem Marktsegment 3 zugeordnet.

In Gemeinden, die dem Marktsegment 3 zugeordnet sind, ergeben sich Liegenschaftszinssätze für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke mit

einer relativen Restnutzungsdauer von rd. 27 % und einer Wohnfläche von 86 m² zu 1,1 %.

Die im Sachwertfaktor berücksichtigten Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind im Ertragswertverfahren bereits im Mietansatz und durch die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossene Größe (Wohnfläche) ausreichend berücksichtigt worden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrundeliegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Vgl. diesbezüglich die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 68.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 71.000,00 € ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert bestätigt im Rahmen der Wertermittlungsgenauigkeit den gefundenen Sachwert. Eine Gewichtung der beiden Werte kann deshalb unterbleiben.

4.6.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 55270 Engelstadt, Untergasse 8, Flur 5, Nr. 38 wird unter Berücksichtigung einer der Unsicherheit des ermittelten Verkehrswertes Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungsstichtag 15.08.2022 mit rd.

70.000 €

in Worten: siebzigtausend Euro

ermittelt.

Alzey, den 02.11.2022

gez. Baumann

Udo Baumann, OVR

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird bescheinigt.

Alzey, den

Im Auftrag

Robert Mainzer

VAR

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Ausgeschlossen ist eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde.

Der Gutachtenauftrag begründet keine Schutzpflichten zu Gunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Gutachterausschusses gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV i.d.F. vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV 2021)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Anmerkung:

Im Gutachtentext kann gelegentlich Bezug auf folgende Vorschriften genommen werden:

- **SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)
- **VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)
- **EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- **BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

Diese Vorschriften wurden mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 gegenstandslos (BAnz AT 31.12.2021 B11). Dennoch wurden sie in den **Ableitungen** und ggf. auch in den Texten dieses Verkehrswertgutachtens berücksichtigt, da die Grunddatenherleitung (Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, etc) noch nach diesen Richtlinien erhoben wurden. Im Erhebungszeitraum dieser Daten hatte im Übrigen noch die

- **ImmoWertV 2010:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung -, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) Gültigkeit.

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, Koblenz 2021

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2017) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

6.1 Auszug aus der topografischen Übersichtskarte TÜK 250 (Maßstab geändert dargestellt)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT

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

6.2 Auszug aus der topografischen Karte TK 25 (Maßstab geändert dargestellt)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINLAND-PFALZ

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

6.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Maßstab geändert dargestellt)

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

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

6.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (Maßstab geändert dargestellt)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT

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

6.5 Auszug aus der Luftbildkarte (Maßstab geändert dargestellt)

Auszug aus den Geobasisinformationen
Liegenschaftskarte

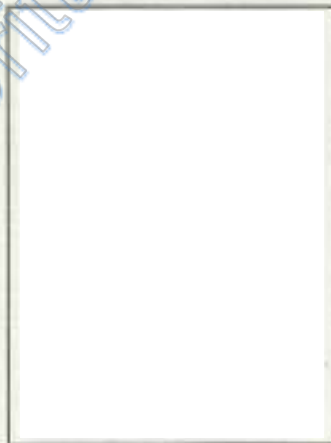


Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT

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

6.7 Fotografien 1 (3)⁴



⁴ von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt

6.1 Fotografien 2 (3) ⁵



⁵ von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt

6.2 Fotografien 3 (3) ⁶



⁶ von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt