

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!**

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNGEN

DIPL.-ING. ARCHITEKT JÖRG HOFFMANN

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobiltelefon 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 21.05.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Bingen am Rhein / Az. 42 K 23/23)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in

55411 Bingen am Rhein (Stadtteil Büdesheim), Weinstraße 5

zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024



Verkehrswert:

3 2 0 . 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 21.05.2024



J. Hoffmann

Dipl.-Ing. Architekt Jörg Hoffmann
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb. u. unbeb. Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 8
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 11
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 11
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 18
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 19
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 20
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 21
10.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 23 Seite 24
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 31 Seite 32
12.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 37
13.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 38
14.	Literaturverzeichnis	Seite 39
15.	Anlagen	Seite 41

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Bingen am Rhein
Auftrag vom: 18.01.2024
eingegangen am: 29.01.2024
Aktenzeichen: 42 K 23/23

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen nicht im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Bingen-Büdesheim
Flur: 14
Flurstück: 91, Gebäude- und Freifläche,
Weinstraße 5
Grundstücksgröße: 629 qm

Grundbuch: Bingen-Büdesheim, Blatt 3391

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB
ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:

älteres Einfamilienwohnhaus

als Fertighaustyp in Leichtbauweise
(Typ Neckermann Komforthaus 104 ab EG /
mit konventionellem massivem KG)

und langgestreckte Garage und Carport

1 ½ - geschossiges Wohngebäude.

Das Gebäude ist unterkellert.

Das DG ist ausgebaut.

Im KG soll sich lt. Auskunft des Schuldners
eine kleine Einliegerwohnung (2 Zi./Bad) befinden,
die allerdings nicht von innen besichtigt werden
konnte, und demnach dem Sachverständigen
nicht bekannt ist.

Baujahr:

ca. 1970 - 1972
(nicht exakt bekannt)

Lt. Bauamtsstempel auf den Plänen
ca. 1972

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe
Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen:

ca. 157,20 qm (EG / DG - Hauptwohnung)
ca. 50,00 qm (KG-Einlieger / nicht exakt bekannt /
konnte nicht von innen besichtigt werden)
(Flächenberechnung nach vorliegenden
Plänen und vorlieg. Berechnungen /
Schrägen zwischen 1-2 m zu ½ gerechnet /
Balkon zu ½ gerechnet)

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen nicht im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten
Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Miet- Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
kompl. EG		Nutzung durch den Schuldner, keine Miete
kompl. DG (möbliert untervermietet / keine in sich abge- schlossene Wohnung)		600,-- €/Mon. Bruttomiete inkl. NK
Teil-KG-Einlieger (2 Zi./Bad lt. Schuldner / konnte allerdings nicht besichtigt werden)		ca. 370,-- €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 230,-- €/Mon. NK
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung:

21.05.2024

Die Einliegerwohnung im KG konnte nicht
von innen besichtigt werden.

Unterlagen:

amtl. Lageplan
Einsicht Bauakte
Planunterlagen
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
zusätzl. mündl. Angaben v. Schuldner
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten
sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten
genannt werden.

Weitere Anmerkung:

Die Erlaubnis zur Veröffentlichung der Innenfotos
der Wohnräume im Gutachten, bzw. in der Internet-
veröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts wurde von
dem Schuldner erteilt.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	im nördl. Bereich des Stadtteils Büdesheim
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 3,5 km bis nach Bingen Bahnhof ca. 60 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Münster-Sarmsheim vorh. (ca. 2 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 9 (ca. 1 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 60 (ca. 6 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern / gegenüber 2 ½ - geschossig offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	leichte Hanglage fast rechteckig normaler Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Nord hintere Grund- stücksgrenze: ca. Süd

Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege tlw. als Sackgasse bzw. als Anliegerstraße
Höhenlage zur Straße:	von Straße abfallend
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Garage auf der Grundstücksgrenze / Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 08.02.2024
keine wertbeeinflussenden Eintragungen,
lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk,
eingetragen am 24.11.2023.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht
eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte,
Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauten
bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind
vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu
bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das
Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare
Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde,
da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-
gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines
Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht
bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit
geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen
bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen
(z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen
nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene
Altlasten nicht festgestellt werden
und finden keinen Eingang in diese Wert-
ermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die
Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie
müssen durch einen besonders befähigten
Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden,
da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den
Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei
(Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei.
Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgleichs bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

allerdings
bis auf folgende Anmerkung:

Das Kellergeschoss wurde lt. vorliegenden Unterlagen urspr. als Kellerräume / Heizraum genehmigt, und nicht in Teilbereichen als Einliegerwohnung.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen nach den derzeitigen örtlichen Gegebenheiten nicht an.

(schriftl. Auskunft erteilte die Stadt Bingen)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus

Einteilung:

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume
Heizraum

(davon lt. Auskunft des Schuldners
2 Zi., Bad als Einliegerwhg. mit Gartenzugang /
konnte allerdings nicht von innen besichtigt werden /
gartenseits kommt das KG durch die Hanglage
in voller Geschosshöhe heraus)

Erdgeschoss:

2 - Zimmer (gr. Wohnr. / kl. Schlafr. offen zum Wohnr.)
Küche
Bad
Flur
Diele
Abstellr.

Balkon

Dachgeschoss:

2 - Zimmer
Bad
Flur (z. Zt. mit sehr einf. Kochzeile)

Spitzboden:

Speicher

(Schräge mit Unterspannfolie / tlw. provisorisch und
tlw. defekt / Boden einf. gedämmt, soweit erkennbar)

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

KG in konventioneller Massivbauweise /
EG in Leichtbauweise als
Fertighaus-Typ: Neckermann Komforthaus 104

Umfassungswände und
Innenwände:

KG:
massiv, Mauerwerk allg.

EG:
Leichtbau-Fertigbauweise /
Großtafelbauweise

Geschossdecken:

Massivdecke, Stahlbetondecke über KG /
ansonsten Holzbalkendecke

Treppen:

Kellertreppe:

Massivtreppe in Stahlbeton
mit Fliesen

Geschosstreppe:

Holzterappe mit Teppichbespannung

Treppe zum Dachraum:

Einschubterappe in Holz

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung
(Betondachziegel als Ziegelpfanne)

Fassaden:

Kunstharzputz o.ä.
auf Großtafelbauweise

Giebfassade
mit Faserzementplatten o.ä. verkleidet

UG - gartenseits - Verputz mit Anstrich

Sockel:
verputzt und gestrichen

Fenster:

überwiegend urspr. Holzfenster
mit Dickglas o.ä.

sehr geringfügig Kunststoff-Fenster
mit Isolierglas

Rolläden aus Kunststoff /
partiell Fliegengitter

kl. Dachlukenfenster

Türen:

Haustür:

einf. urspr. Leichtmetalltür
mit Glasausschnitt

Innentüren:

Holztüren
mit Naturholz-Furnier / dunkel furniert

tlw. Türe mit Glasfüllung

mit
Umfassungszargen

Elektroinstallation:	urspr. durchschnittliche Wohnungsinstallation
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern Gastherme: Fabrikat: Viessmann Herstell.jahr: lt. Ausk. des Schuldners vmtl. ca. 2016 (nicht exakt bekannt)
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: Heizungsanlage – zentralen Speicher Herstell.jahr: ca. 2017
Wasser- und Abwasserleitungen:	soweit augenscheinlich ersichtlich urspr. ältere Leitungsführungen aus der Bauzeit
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Bad (EG):</u> WC Waschbecken Badewanne (weiße Sanitärobjekte) (mittlere Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.) <u>Bad (DG):</u> WC 2 Waschbecken Badewanne (weiße Sanitärobjekte) (einf. urspr. Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.)
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<u>Keller:</u> einf. Bodengestaltung, soweit einsehbar <u>Flur:</u> Fliesen, Teppichboden (tlw. mit Abnutz.ersch. / Schadst.) <u>Wohnr.:</u> Laminat / Teilber. Fliesen um den Gussofen (tlw. ist der Boden erhebl. bedeckt und nicht richtig einsehbar)

Schlafr. / Zi. DG:

Teppichboden

(mit erheb. Abnutz.ersch.)

Küche:

Fliesen

Sanitär. (Bad):

Fliesen

(tlw. mit Abnutz.ersch. / partiell)

Balkon:

keramischer Plattenbelag

(einf. / tlw. mit Abnutz.ersch. / Schadst.)

Innenwandflächen:

hauptsächlich Leichtbauplatten
mit Tapeten

tlw. Wandputz mit Anstrich,
bzw. Tapete

Küche:

im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel / ansonsten Holzverkleidung

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (EG):

rundum Fliesenspiegel / bis Türhöhe,
darüber Holzverkleid.

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (DG):

rundum Fliesenspiegel / bis Türhöhe, bzw. bis zur Schräge,
darüber Holzverkleid.

(einf. urspr. Qualität und Ausstattung
mit Abnutz.ersch. / Schadst. / tlw. lose Fliesen
und sporige Fugen im Bereich Wanne)

tlw. auch Ausstattung mit:

einf. Wandholzverkleidung

Deckenflächen:

hauptsächlich Deckenholzverkleidung

tlw. Putzdecke im KG

Nebenbauteile

(Nebengebäude und Nebenanlagen):

Balkon OG mit einf. Überdachung
und einf. Außentreppe
(insg. mit erheb. Abnutz.erschein. und
Schadstellen Balkon-Überdach.-Treppe)
(ohne Wertansatz)

einf. Eingangsfreitrepppe
mit einf. Eingangsüberdachung im EG
(in Teilber. mit Schadstellen Überdach.)
(ohne Wertansatz)

älterer Gussofen
(Wohnzimmer)

Garage mit Carport:

langgestreckte einf. Garage
und davorliegender einf. Carport, der in
der Zufahrtsschragen nach unten liegt

einf. Massivbauweise Garage / einf. Holzkonstr. Carport

Flachdächer mit einf. Ondulinewellpappen-Deckung o.ä.

Schwingtor Garage

Schräge in Betonverbundpflaster mit Setzungs.erschein.

insg. einf. überalterter baulicher Zustand

(insg. erheb. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.
und tlw. Schadstellen / an versch. Stellen größere
Bearbeiten und Reparaturen erforderlich, die hier nicht
alle im Detail aufgelistet werden /

Dach mit erheb. Schadstellen, Feuchteschäden /
Fassade mit Schadst., Feuchteschäden, Rissbild./Setzrisse /
Boden mit Rissbild. /

Unrat in Garage und Carport zu entsorgen)

insg. wertlose, abbruchreife Bausubstanz Garage und
Carport mit Ansatz für Abbruchkosten bewertet.

Für die Bewertung der Abbruchkosten kann lediglich eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Abbruchkosten durchaus abweichen kann, da hierzu ein differenziertes, aufwendiges Leistungsverzeichnis mit allen Abbruchgewerken nötig wäre, um exakte Kosten ermitteln zu können.

Außerdem hängen die Abbruchkosten auch von unterschiedlichen Abbruchunternehmerangeboten ab.

Da dieser Punkt nicht Auftragsbestandteil ist, handelt es sich hier nur um eine grob überschlägige Schätzung der Abbruchkosten, die keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann.

Es wird ausdrücklich hier noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung mit Leistungsverzeichnis durch eine Fachfirma empfohlen.

Grundsätzlich sind sonstige Bauteiluntersuchungen (z.B. hinsichtlich belasteten Bauschutts) nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene diesbezügliche Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung. Vom Sachverständigen wurden bezüglich der zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Wohngebäudes
- und den erheblichen, nachstehenden Bauschäden
und Baumängeln - im Wesentlichen mittelmäßiger
baulicher Zustand.

Ggf. könnte auch über Abriss des Wohnhauses
nachgedacht werden, um das Grundstück einer
besseren wirtschaftlichen baulichen Verwertbarkeit
zuföhren zu können. Für diese Bewertung wird
allerdings noch von einem zu bewertenden Restwert
der Gebäudeteile ausgegangen.

Ausstattungsstandard:

einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5
aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd
nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

- 1 = einfach
- 2 = mittel
- 3 = gut
- 4 = gehoben
- 5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard,
der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt,
da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können.
Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden
Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

bedingt zweckmäßig

Belichtung und Besonnung:

gut

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Baumängel, bzw.

wirtschaftliche Wertminderung:

allg. Abschlag für einf. Fertighaustyp
in Leichtbauweise / vom Sachverständigen
wurden auftragsgemäß keine Material-
prüfungen hinsichtlich ggf. gesundheitsschädlicher
(z.B. asbesthaltiger / formaldehydhaltiger o.ä.)
Baumaterialien durchgeführt (somit Unsicherheits-
faktor / nicht exakt bekannt, ob derartige Materialien
vorh. sein könnten / Sicherheitsabschlag erforderlich)

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde
Wärmeisolierung:

- im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle,
- im Bereich des Dachbodens,
- unter heutigen Gesichtspunkten

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. erhebliche alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.

an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen
erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden.

grundlegende Renovierung / Modernisierung der
Einheit erforderlich

im gesamten Innenausbau besteht erheblicher
Modernisierungsstau, u.a. Bäder, Küche, außerdem
Boden-/Wandbeläge, Teilber. Elektrik, Wasserleitungen,
gr.tls. Fenster /
zusätzlich sind in den Bereichen Eing.treppe/Vordach
und Balkon/Dach/Freitreppe versch. Schadstellen, etc.

gr.tls. urspr. und gr.tls. überalterte Installationen mit
Instandhaltungsanstau /
mittelfristig in Teilbereichen mit Reparaturbedarf

z.T. Feuchtigkeitsschäden und z.T. Putzschäden
im Kellersockelbereich (partiell)

z.T. Rissbild. im Kellerbodenbereich

im KG grundsätzl. versch. Abnutz.ersch. / Schadstellen

ein alter Deckenfeuchteschaden im KG ist noch
leicht erkennbar

Schornstein im Speicher mit leichten Versottungserschein.

Sicherheitsabschlag für nicht einsehbaren Einlieger im KG

für die überalterte Garage und den davorlieg. Carport
mit erheb. Schadstellen wird Abriss unterstellt

Beseitigen von Unrat, Gerümpel, etc. im Hausbereich
(Keller, Speicher, tlw. sonstige Geschosse), bzw. in der
Garage und im Carport

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte
Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann
nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da
diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich
sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein
Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher
Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie
fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten,
Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung,
bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt,
sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonplatten /
Waschbetonplatten

Carport-Stellplatz und Hofbefestigung
mit Betonverbundpflaster
(tlw. mit Setzungserschein.)

Terrassenbefestigung mit Betonplatten /
Waschbetonplatten (Teilstück Terrasse mit
witterungsfesten Holz-Kunststoff-Faserplatten)

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Bewuchs / Drahtzaun /
niedriges Betonmauerchen und Beton-/Mauerpfeiler mit
Abnutz.ersch. und Schadstellen /
ohne Gartentor

PKW-Abstellplatzmöglichkeit im Freien vor der Garage
im bzw. vor dem Carport

Sonstige Anlagen:

Strauchbewuchs im Vorgartenbereich

Rasenfläche mit erhebl. Strauch- und
Baumbewuchs im hinteren Gartenbereich

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
55411 Bingen (Stadtteil Büdesheim), Weinstraße 5
zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bingen-Büdesheim	3391	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bingen-Büdesheim	14	91	629 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

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 Wertermittlungstichtag.

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 Vergleichswertverfahren (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.

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.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der Bodenrichtwert beträgt 380,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1 ½ - 2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	629 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 380,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.05.2024	x 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 387,60 €/m ²			
Fläche (m ²)	800	629	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	2	1 ½ - 2	x 1,00	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	

vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	387,60 €/m²	
---	----------	--------------------	--

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	387,60 €/m²
Fläche	×	629 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	243.800,40 € rd. 244.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.05.2024 insgesamt **244.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	21.05.2024	267,30
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,02$

Sachwertermittlung

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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	639,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	281,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	179.559,00 €
Baupreisindex (BPI) 21.05.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	325.540,47 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	325.540,47 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		43 Jahre
• prozentual		46,25 %
• Faktor	x	0,5375
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	174.978,00 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	175.978,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		175.978,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	190.978,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	244.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	434.978,00 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	500.224,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	178.000,00 €
Sachwert	=	322.224,70 €
	rd.	322.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

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.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	100,0	835,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 835,00 gewogener Standard = 3,0			
Standard 3,0 unterstellt, da erhebl. Abzüge in der Bewertung vorgehen werden.			

Die Ermittlung des gewogenen Standard's erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		835,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser (Nadelholz)	×	0,850
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• wirtschaftliche Wertminderung	×	0,900
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	638,77 €/m² BGF
	rd.	639,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht mehr zeitgemäßen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge, bzw. ohne Wertansatz.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gussofen (and. Nebenbauteile - siehe Text - ohne Wertansatz)	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

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 Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1972 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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 „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,5	
Modernisierung von Bädern / Kü. etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung d. Innenausbau, z.B. Wände, Fußböden und ggf. Treppe	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	8,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1972 = 52$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte)

Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

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

Der Sachwertfaktor ist im Sprengnetter-Marktdatenportal mit rd. 1,15 veröffentlicht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen

Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-18.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca.	-18.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-145.000,00 €
• Einfamilienhaus	-145.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
• Abriss überalterte Garage / Carport mit Schadst. /	-15.000,00 €
• Entsorgen Unrat, Gerümpel im Hausber./Gar./Carp.	
Summe	-178.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten) 873,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 207,20 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 180.885,60 €

Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] + 0,00 €

davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c] 0,00 €

davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d] 0,00 €

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt = 180.885,60 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) × 1,07

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 193.547,59 €

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) × Rf(Ik) = 193.547,59 €

relative regionalisierte Neubaukosten 2.500,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 207,20 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 518.000,00 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) × Rf(Ik) / HK 0,37

Erstnutzungsfaktor 1,19

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 500.224,70 € x 0,37 x (1,19 – 1) = 35.165,80 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen 160,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 207,20 m²

Kostenanteil × 8,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = 13.260,80 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(lk)$	=	193.547,59 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	35.165,80 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	13.260,80 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	=	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	=	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-145.120,99 €
	rd.	-145.000,00 €

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Für die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen kann nur eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Kosten durchaus abweichen kann, da diese sehr stark von der zukünftigen Planung und Ausstattung abhängen werden, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann.

Es wird daher ausdrücklich noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung empfohlen, sobald die genaue Planung und gewählte Ausstattung von einem zukünftigen Erwerber festgelegt wurde.

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarbeiten kann daher nicht den kompletten Kosten / Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

Ertragswertermittlung

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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG/DG ca.	157,20		8,00	1.257,60	15.091,20
		Einl. KG ca.	50,00		7,00	350,00	4.200,00
		ohne Mietans. Garage/Carport da hier Abriss unterstellt wird	-				
Summe			207,20	-		1.607,60	19.291,20

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

Lt. Sprengnetter-Mietdatenbank liegt die marktübliche Miete zwischen 8,00 - 8,90 €/m². Für den Fertighaus-typ werden unter Berücksichtigung der gr. Wohnfläche 8,00 €/m² unterstellt. Im nicht besichtigten KG-Einlieger werden 7,00 €/m² unterstellt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.291,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	3.665,33 €
jährlicher Reinertrag	= 15.625,87 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 244.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	6.100,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.525,87 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,166
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 249.253,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 244.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 493.253,91 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 493.253,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 178.000,00 €
Ertragswert	= 315.253,91 €
	rd. 315.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (VMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [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 dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 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 des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter Liegenschaftszinssatz = 2,50 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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 Unterhaltungszustaus 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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen

Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-18.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca.	-18.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-145.000,00 €
• Einfamilienhaus	-145.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
• Abriss überalterte Garage / Carport mit Schadst. /	-15.000,00 €
• Entsorgen Unrat, Gerümpel im Hausber./Gar./Carp.	
Summe	-178.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten) 873,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 207,20 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 180.885,60 €

Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] + 0,00 €

davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c] 0,00 €

davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d] 0,00 €

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt = 180.885,60 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) × 1,07

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 193.547,59 €

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) × Rf(Ik) = 193.547,59 €

relative regionalisierte Neubaukosten 2.500,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 207,20 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 518.000,00 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) × Rf(Ik) / HK 0,37

Erstnutzungsfaktor 1,19

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)
GEZ = 500.224,70 € x 0,37 x (1,19 – 1) = 35.165,80 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen 160,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche × 207,20 m²

Kostenanteil × 8,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = 13.260,80 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(Ik)$	-	193.547,59 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	35.165,80 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	13.260,80 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]		0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-145.120,99 €
	rd.	-145.000,00 €

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Für die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen kann nur eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Kosten durchaus abweichen kann, da diese sehr stark von der zukünftigen Planung und Ausstattung abhängen werden, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann.

Es wird daher ausdrücklich noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung empfohlen, sobald die genaue Planung und gewählte Ausstattung von einem zukünftigen Erwerber festgelegt wurde.

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarbeiten kann daher nicht den kompletten Kosten / Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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.

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.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **322.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **315.000,00 €**
ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[322.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 315.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 320.000,00 \text{ €}$.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

55411 Bingen (Stadtteil Budesheim), Weinstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bingen-Budesheim	3391	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bingen-Budesheim	14	91

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024 mit rd.

320.000 €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS:

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

**für das mit einem Einfamilienwohnhaus
bebaute Grundstück in**

55411 Bingen am Rhein (Stadtteil Büdesheim), Weinstraße 5

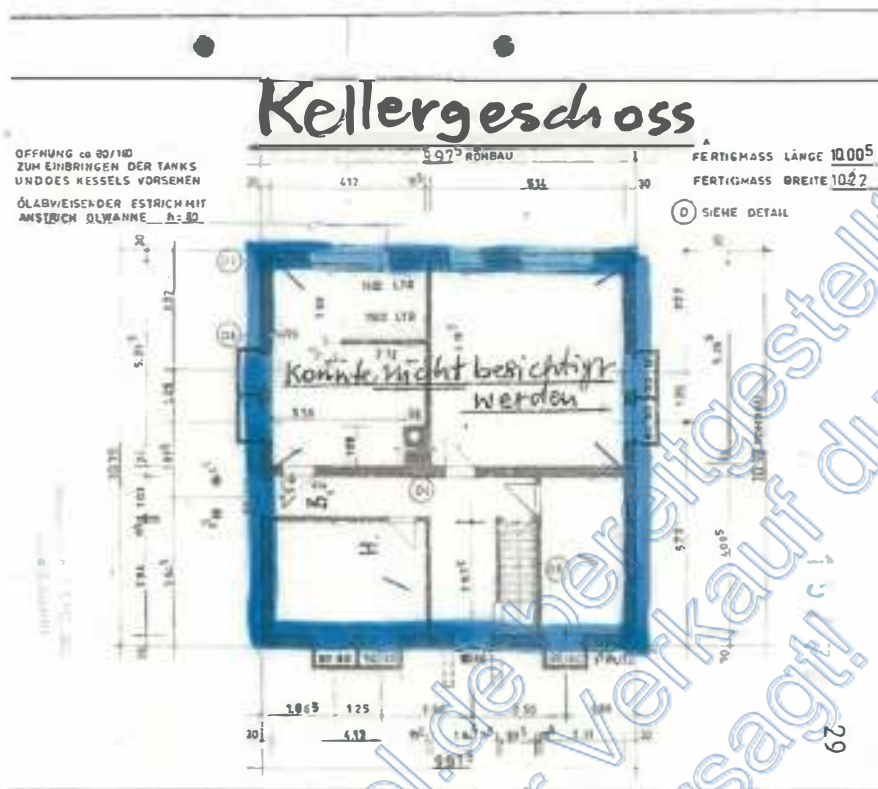
- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.



Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden.

Hinweise:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und
sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem
Gutachten separiert werden und dürfen nicht
einer anderen Nutzung und nicht kommer-
ziellen Zwecken zugeführt werden.

Erdgeschoss

Hinweis:

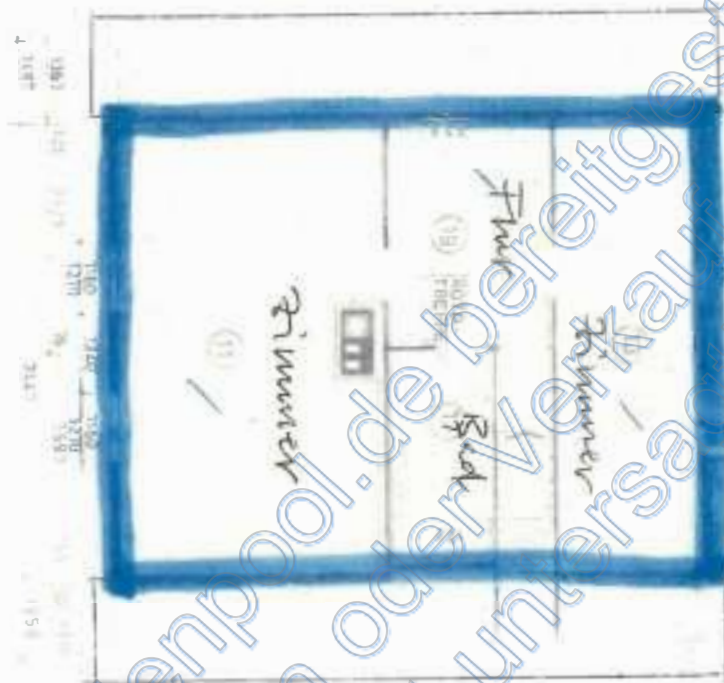
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separat werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugrunde gelegt werden.



Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.

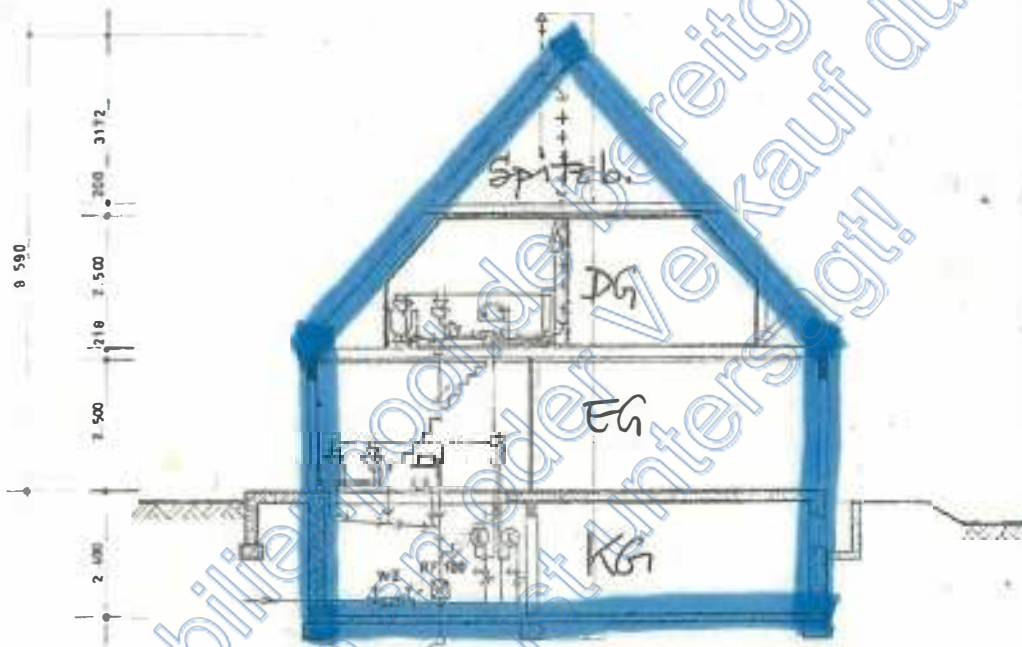
Dachgeschoss

Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden



Geringfügige Abweichungen
von dem hier vorliegenden
Plan sind vor Ort vorhanden.

Querschnitt



Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.



Straßenansicht Wohnhaus



linke Seitenansicht / Straßenansicht



Eingangsansicht

Carport und Garage rechts vom Haus

Carportboden mit Setzungserschein.



Feuchteprobleme im Dachbereich Carport



Beton- / Mauerpfeiler mit Abnutz.ersch. / Schadst.



Vordach Eingangsbereich mit Schadstellen



Rückansicht Wohnhaus / Garage (links)



rückseitige Hof- / Terrassenbefestigung



Rückansicht überalterte Garage mit erheb. Schädstellen



unzeitgemäße Ondulinewellpappen-Deckung o.ä.
mit erheb. Schädstellen / Feuchteschäden



Außentreppe zum Balkon rückseits mit Schadstellen



tlw. korrodierte Stahlunterkonstr. Außentreppe



defekter Dachbereich Balkon

Küche EG



Zimmer DG

Zimmer DG

Flur DG



Bad DG



Spitzboden / Speicher





ehemaliger Deckenfeuchteschaden im KG
und gr.tls. urspr. Installationen



Feuchteschaden im Kellersockelbereich (partiell)

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