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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

zu
42 K 29/24

Amtsgericht Bingen
19. Dez. 2023

INGENIEURBÜRO
STROKOWSKY
Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky
Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz
Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 116
mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Bingen
Mainzer Straße 52
55411 Bingen

Datum: 18.12.2023
Mein Az.: 2023-5020

Az. des Gerichts: 42 K 23 / 22

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)
für das bebaute Grundstück

55411 Bingen
Am Entenbach 15

Grundbuch	Büdesheim (Bingen)
Blatt	7235
Gemarkung	Büdesheim
Flur	40
Flurstück	230
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	29.09.2023
Verkehrswert	**585.000 €**

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

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten enthält 49 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Angaben**	**4**
2.	**Grundstücksbeschreibung**	**6**
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie	6
2.4.	Erschließung	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Büdesheim (Bingen)	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	**Gebäudebeschreibung**	**9**
3.1.	Gebäudebezeichnung: Zweifamilienhaus	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	11
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	12
3.1.7.	Energetische Qualität	12
3.1.8.	Mieteinheiten	13
3.1.8.1.	Einheit: Erdgeschoss	13
3.1.8.2.	Einheit: Obergeschoss	15
3.1.8.3.	Einheit: Scheune mit Anbau	17
3.2.	Gebäudebezeichnung: Scheune	17
3.2.1.	Allgemeines	17
3.2.2.	Ausstattung	18
3.2.3.	Keller	18
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	18
3.2.5.	Außenverkleidung	18
3.2.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	19
4.	**Verkehrswertermittlung**	**19**
4.1.	Allgemeines	20
4.2.	Die Wertermittlungsverfahren	21
4.3.	Methodik	22
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	22
4.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	24
4.3.2.1.	Einflussfaktoren	25
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	31
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	32
4.4.	Wertermittlung - Am Entenbach 15	33
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	33
4.4.2.	Bodenwertermittlung	34
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	34
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	34
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	35
4.4.3.	Ertragswertermittlung	36
4.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	37
4.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	38
4.4.4.	Sachwertermittlung	39
4.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Zweifamilienhaus	39
4.4.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Scheune mit Anbau	43
4.4.4.3.	Außenanlagen	44
4.4.4.4.	Zusammenfassung der Sachwerte	44
4.4.4.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	45

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

5. Zubehör 46

6. Wertbeeinflussende Belastungen 46

7. Verkehrswert 47

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung 48

9. Verzeichnis der Anlagen 49
9.1. Fotos 50
9.2. Übersichtskarte 73
9.3. Katasterkarte 74
9.4. Geschossspläne 75

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

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bingen Mainzer Straße 52 55411 Bingen
Auftrag vom	09.05.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
MieterIn	Das Objekt ist teilweise vermietet. Das Objekt wird von den Eigentümern genutzt.
Insolvenzverwaltung	ist angeordnet (4 IN 62/19)
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	05.09.2023 und 29.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin	Eigentümerin Mieterin Gutachter
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Auszug aus der Bauakte Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Mainz-Bingen
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	ca. 10 km südwestlich von Bingen

2.2. Mikrolage

Ort	Bingen
Einwohnerzahl	ca. 26.000
Grundstücksgröße	855 m²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	Dörfliche Wohnbebauung, geschlossene Bauweise, traufständig
Immissionen	gering: Straßenverkehr Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main
Verkehrslage	Ortskern
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Die Einkaufsmöglichkeiten sind beschränkt.
Lagebeschreibung	Grundstück mit West-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	allgemein leichtes Gefälle von Süd nach Nord
Straßenfront	ca. 16 m
Mittlere Tiefe	ca. 67 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Einfriedung zur linken Seite Mauer, im hinteren Bereich auch Holzzaun, im rechten Bereich Mauer und im hinteren Bereich Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund In den Nähe des Entenbachs besteht grundsätzlich Hochwassergefahr, wechselnde Grundwassereinflüsse sind möglich. Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

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

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn Asphalt, beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Gas Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	WA = allgemeines Wohngebiet
Vollgeschosse	II
GRZ	0,4
WGFZ/GFZ	0,8
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

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

2.6. Grundbuch Büdesheim (Bingen)

Grundbuch von	Büdesheim
Blatt	7235
Gemarkung	Büdesheim
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
40	230	Gebäude- und Freifläche	855
Summe Flurstücke			855

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

Lfd. Nr. 1: Recht der Eigentümer der Parzelle Gemarkung Büdesheim Flur 1 Nr. 982 das Wasser durch das Grundstück abzuleiten;
eingetragen bei Anlegung des Grundbuchs

Lfd. Nr. 2: Über das Vermögen von [...] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (4 IN 62/19);
eingetragen am 25.09.2020

Lfd. Nr. 3: Über das Vermögen von [...] besteht ein allgemeines Verfügungsverbot;
eingetragen am 25.09.2020

Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerung angeordnet;
eingetragen am 15.09.2022

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

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

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Zweifamilienhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Zweifamilienhaus, traufständig, geschlossene Bauweise
Bauweise	zweiseitig angebaut
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsjahr	1955 Aufstockung
Modernisierungsumfang	teilweise modernisiert
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem teilrenovierten Zustand mit Mängeln
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	unfertige energetische Sanierung Über dem Einfahrtstor klafft eine ca. 20 cm breite Lücke. An den Fenstern im OG ist der Einbau unfertig. Die Dachrinne entwässert derzeit über eine Behelfskonstruktion direkt auf den Gehweg.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

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

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Durchfahrt im EG ; Bodenbelag einfacher Beton Wände einfacher Putz Decke Holzbalken, dazwischen zementgebundene Holzfaserplatten Anbau hofseitig, massiv, nur teilweise verputzt Außentreppe zum Obergeschoss Beton, Geländer Metall Über der Hauseingangstür im Obergeschoss ein handelsüblicher Regenschutz, transparent
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Außentreppe aus Beton
Geschosstreppengeländer	Metall
Heizung	Zentralheizung Die Heizungsanlage ist in der Durchfahrt verbaut
Heizung (Details)	betrieben durch Gas
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Zugang zum Keller durch den Anbau Ursprünglich 2-flügelige Holztür, ein Flügel fehlt
Kellerwände	Beton
Kellergeschossdecke	gemauertes Gewölbe Beton
Kellerfußboden	gestampfter Lehm Beton Durchgang zum rechts angebauten Kellerteil soweit erkennbar Beton
Anmerkung	Der Zugang ist wegen diversen gelagerten Gegenständen nicht möglich. Ursprüngliche Nutzung Weinkeller, es stehen noch Weinfässer darin.
Kellerfenster	zur Straße eine Fensteröffnung mit Metalllochgitter
Kellerinnentreppe	Beton
Kellerinnentreppengeländer	Metall

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

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Zugang zum Dachraum aus dem Flur im OG über Deckenluke und Holzklapptreppe
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Anmerkung	ein Freileitungsmast auf dem Dach
Kamin	3 Stück, Ziegelverblendung An der Gebäuderückseite ein Edelstahlkamin von der Gasheizung
Dacheindeckung	ältere Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall Kunststoff Die Dachrinne entwässert derzeit über eine Behelfskonstruktion direkt auf den Gehweg.
Dachraum	keine Dachdämmung vorhanden Bodenbelag Holzbalken und dazwischen Verfüllung überwiegend Beton, teilweise auch nur Holzbretter Dachflächenfenster alte Metallausstiegsfenster, leichte Undichtigkeiten direkt am Kamin und im Firstbereich

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	nachträglich aufgebrachte Dämmung mit Putz (nur straßen- und gartenseitig) Putz grob aufgebracht, ohne Anstrich, offensichtlich unfertig Giebel verputzt, teilweise Verputz leicht schadhaft Ein vertikaler Riss vom Dach bis zum 1. OG Fußbodenhöhe
Sockel	älterer Putz teilweise leichte Feuchtigkeitseinflüsse Farbe abgebröckelt

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

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Hofseitiger Anbau

Waschküche

Innenansicht
Zugang Kunststofftür mit Glaseinsatz
Bodenbelag einfacher Beton
Wände Putz, mit starken Feuchtigkeitsspuren
Decke Beton

Die ursprünglich vom Gebäude in den Hof weisenden Fenster sind zugestellt, aber nicht zugemauert.

Außenanlagen

Der Bereich bis zum Anbau der Scheune ist komplett mit Beton versehen, ein Regenablauf ist vorhanden.
Der restliche Grundstücksteil ist mit Gras bewachsen und unbefestigt.

Hinter der Scheune befindet sich ein Freisitz, der mit Betonplatten belegt ist.

Im hintersten Gartenteil einige Nutzpflanzen, ansonsten nur Grasfläche und entlang der Grenze zum rechten Nachbarn einige Zierpflanzen.

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis

liegt nicht vor

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

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Erdgeschoss

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 73 m²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff, teilweise mit Elektroantrieb
Eingangstür	von der Straße aus zum EG: Kunststoff mit Glaseinsatz, Glaseinsatz durch ein Holzstück ersetzt Einbau offensichtlich noch unfertig
Eingangstor	Hofdurchfahrt mit Segmentraffstor mit integrierter Tür, Einbau nicht abgeschlossen
Innentüren	Holzfurniertüren lackiert, Zargen ebenfalls
Boden	Fliesen
Wände	Putz
Decken	Putz, mit integrierten Leuchtkörpern
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Modernisierungsumfang	renoviert
Belichtung und Belüftung	befriedigend
Bad	Wände raumhoch gefliest Ausstattung: 1 Badewanne, 1 Hange-WC, 1 Handwaschbecken, Stellplatz Waschmaschine, elektrische Entlüftung in der Decke Kein Fenster
Küche	Ausstattung: handelsübliche L-förmige Kücheneinrichtung. Die Kücheneinrichtung ist Mietereigentum. Wände im Bereich der Küchenzeile Dekorfolie in Fliesenoptik

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

Bauschäden und Baumängel

Flur:
Verbindungstür Zarge fehlt zum dahinterliegenden Flur

Schlafzimmer:
Unter dem Fenster an der Außenwand leichter Schimmelbefall

Wohnzimmer:
Rechts unterhalb des Fensters Wandfeuchte

Mieter / Mietvertrag

Das Erdgeschoss ist vermietet.

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

3.1.8.2. Einheit: Obergeschoss

3.1.8.2.1. Ausstattung

Fläche	ca. 122 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	gartenseitig Balkon / Terrasse vor der Haustür
Raumnutzung / Grundriss	gefangene Räume
Fenster	Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	Kunststoff, teilweise mit Elektroantrieb
Eingangstür	Wohnungseingangstür: Metall, in Metallzarge
Außentreppe	Zugang von außen über eine Betontreppe und Betonpodest Geländer Metall, Handlauf Metall
Innentüren	Holzfurniertüren lackiert, Zargen ebenfalls
Boden	überwiegend Fliesen
Wände	überwiegend Putz
Decken	Putz, mit integrierten Leuchtkörpern
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Fußbodenheizung, Kaminofen im Wohnzimmer
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Modernisierungsumfang	vollständig renoviert
Belichtung und Belüftung	befriedigend
Küche	Ausstattung: handelsübliche Küche, hochwertig, L-förmig und ein zweiter Küchenblock mit Gefrierschrank, Herd usw. Wände Tapete, im Bereich der Küchenzeile Wandverkleidung entsprechend der Arbeitsplatte
Duschbad	Wände deckenhoch gefliest Ausstattung: Hange-WC, Handwaschbecken, Duschkabine
Bad	Ausstattung: Eckbadewanne mit Whirlpoolelnsatz, Handwaschbecken, Hange-WC, Sanitärelemente weiß Wanne derzeit in Bearbeitung wegen Schimmelbefall am Rand

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

Bauschäden und Baumängel	Bad: Schimmelbefall am Rand der Wanne
	Vom Flur zur Küche eine Stufe ca. 15 cm hoch
Mieter / Mietvertrag	vom Eigentümer bewohnt

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

3.1.8.3. Einheit: Scheune mit Anbau

3.2. Gebäudebezeichnung: Scheune

3.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	Abstellraum
Art des Gebäudes	ehemalige landwirtschaftliche Halle
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem überwiegend befriedigenden Zustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Außenputz fehlt Risse
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

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

3.2.2. Ausstattung

Eingangstür	Metallschwingtor mit integrierter Personentür
Umfassungswände	Mauerwerk, überwiegend ohne Putz
Fußböden	Beton
Innenansicht	Innenansicht: Putz, mit Rissen
Fenster	Kunststoff mit Einfachverglasung

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pultdach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Welleternit, teilweise transparente Wellkunststoffplatten

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	ohne Putz

3.2.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Anbau
Anbau	Massivbau Der Anbau war verputzt, der Putz ist teilweise großflächig abgefallen. Dachform: Pultdach, Dacheindeckung ältere Dachziegel Dachrinnen und Fallrohre Kunststoff Zugang zum Anbau Kunststofftür mit Glaseinsatz
Innenansicht	Bodenbelag Fliesen Wände verputzt Decke Putz Innenfensterbank Marmor, alles mit Farbe besprenkelt Nutzung: Abstellraum und Beiküche
Fenster	Kunststoff mit Isolierverglasung, kein Außenrollladen

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

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand) für das bebaute Grundstück

55411 Bingen
Am Entenbach 15

Gemarkung	Büdesheim
Flur	40
Flurstück	230
Größe	855 m²
Grundstücksgröße insgesamt	855 m²
Wertermittlungsstichtag	29.09.2023

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

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV 2021 abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.
Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

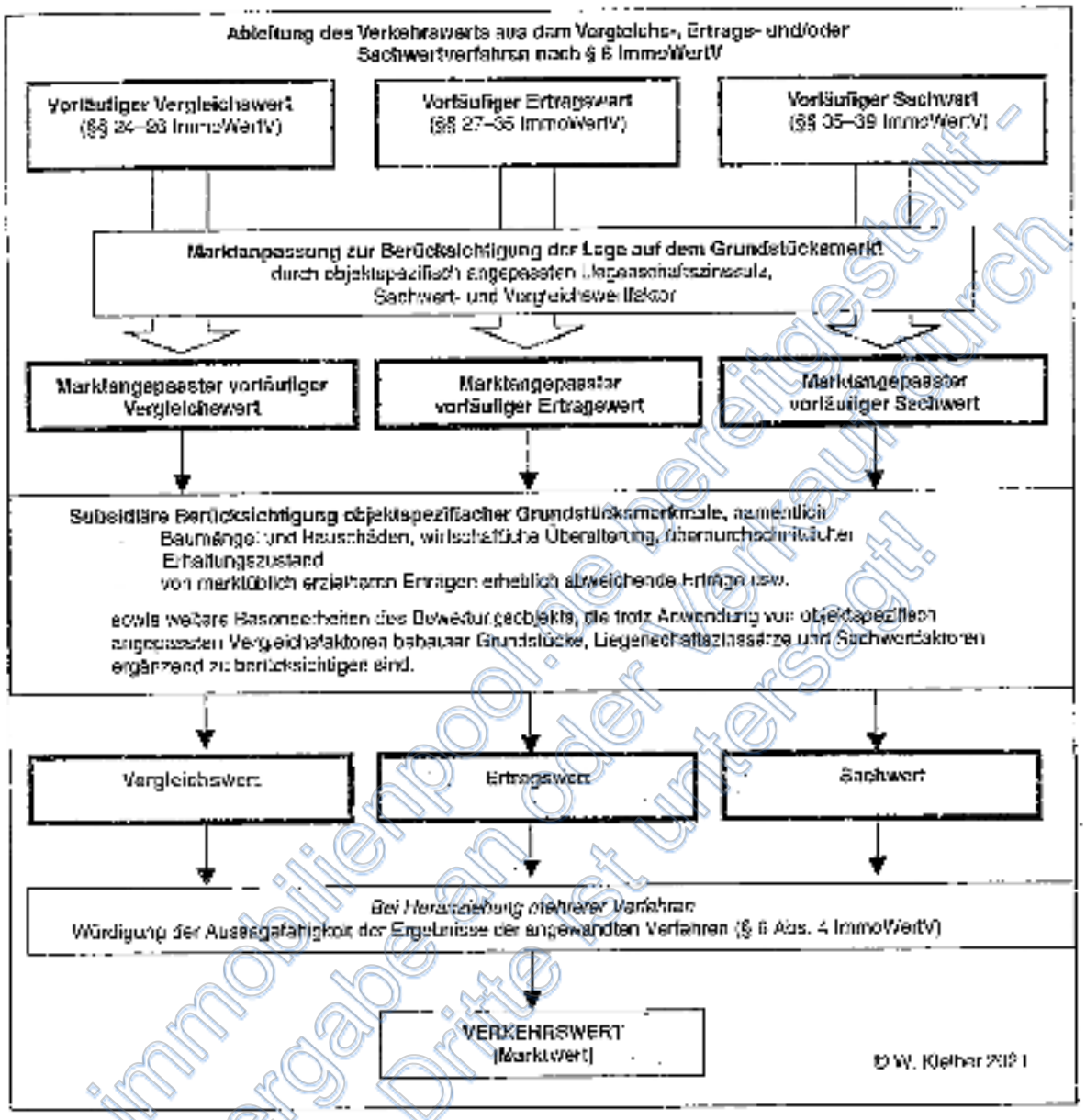
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Von immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt - Diese Version ist unterschrieben

4.2. Die Wertermittlungsverfahren



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren nach § 6 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

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

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV 2021

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 ff.) Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall – aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart –, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Keine Vergleichswertermittlung

Eine Vergleichswertermittlung nach § 24 ImmoWertV 2021 kann hier also nicht zum Ziel führen, da aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist, beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat, eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV 2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 24 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf an Dritte nicht gestattet!

Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV 2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

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

4.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung

ImmoWertV 2021

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente") und das aufstehende Gebäude ein „endliches" Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method" geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method" von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

EW = (RE – BW x LZ) x KF + BW

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q-1)} \qquad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert
RE = jährlicher Reinertrag
BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ = Liegenschaftszinssatz
KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p = Zinsfuß

Von immobilienpool.de urheberrechtlich geschützt!
Weitergabe oder Veröffentlichung nur mit unserer Zustimmung!
Diese Nutzung ist untersagt!

4.3.2.1. Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 2021). Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Sofern der zuständige Gutachterausschuss, die Stadt oder die Gemeinde über einen Mietspiegel verfügt, wird dieser verwendet. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der IVD-Preisspiegel 2021 und die Mietstatistiken aus dem Internet für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021) sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	45,00 €/Jahr
Wohnen	344,00 €/Jahr

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe und Verkauf nicht gestattet - Diese Seite wurde automatisch erstellt!

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (= wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.
Die Instandhaltungskosten werden nach Ertragswertrichtlinie je Quadratmeter Wohnfläche angesetzt.
Der Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils vom Hundertsatz der Instandhaltungskosten von Wohnungen zugrunde gelegt.
100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.
50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.
30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

In diesem Falle wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	102,00 €/m² WF/NF
Wohnen	13,48 €/m² WF/NF

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe und Veröffentlichung nur mit Genehmigung des Urhebers gestattet.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Im vorliegenden Fall ist das Mietausfallrisiko in folgender Höhe anzusetzen:

Stellplätze - Wohnen	2,00 %
Wohnen	2,00 %

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

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV 2021) Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Im Sinne des § 7 ImmoWertV 2021 ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt.

für Am Entenbach 15: Liegenschaftszinssatz: 1,90 %

Von immobilienmarkt.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte nicht zugelassen!

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/-Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Insbesondere die Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Mieter stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

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

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt folglich eine Gesamtnutzungsdauer von

für Am Entenbach 15: 80 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Am Entenbach 15: 43 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und
sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

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

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden. (§ 36 ImmoWertV Abs. 2)

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Wertminderung

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 4 Abs. 2 und § 38 ImmoWertV 2021).

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

Bauliche Außenanlagen

Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

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

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifische Marktanpassung

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Nach Kleiber – Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Sachwertfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:
- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Sachwertfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

Verwendet wurden die im aktuellen Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertfaktoren.

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

4.4. Wertermittlung - Am Entenbach 15

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 310,00 € / m²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: WA Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 600 m² Bauweise: offen

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 wie folgt geschätzt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	855 m² * 297,60 €/m² = 254.448,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	855 m²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		254.448,00 €
Grundstücksgröße		855 m²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		254.448,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		254.448,00 €

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

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.4.2.3.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m²
der Grundstücksgröße	-4,00 % =	-12,40 €/m²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m²
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m²
der Marktanpassung	0,00 % =	0,00 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	-12,40 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 297,60 €

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

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m²	€/m²	Monatlich €	Jährlich €
Erdgeschoss	73	8,50	620,50	7.446,00
Obergeschoss	122	8,30	1.012,60	12.151,20
Scheune mit Anbau	-	-	100,00	1.200,00

Jährliche Nettokaltmiete 20.797,20 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFlV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	733,00 €		
Instandhaltungsaufwendungen	2.730,60 €		
Mietausfallrisiko	415,94 €		
Summe BWK[1]		- 3.879,54 €	
Jährlicher Reinertrag			16.917,66 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils[2]**, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)**	1,90 % * 254.448,00 €		- 4.834,51 €
Liegenschaftszinssatz* Bodenwertanteil			
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen			12.083,15 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	43 Jahre (geschätzt)		
Barwertfaktor bei 43 Jahren Restnutzungsdauer und 1,90 % Liegenschaftszinssatz			* 29,202
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen			352.852,15 €

1 Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

2 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Von immobilienpool.de freigegeben
Weitergabe an oder Verwendung durch
Dritte ist untersagt!

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	+ 254.448,00 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	607.300,15 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €

4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau[3]	-25.000,00 €
Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	-25.000,00 €
Ertragswert insgesamt	582.300,15 € rd. 582.000 €

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

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.4.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	45,00	45,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	2,00	344,00	688,00

Verwaltungskosten	733,00 €
% von Rohertrag	3,52 %
Rohertrag	20.797,20 €

4.4.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	1.200,00	2,00	24,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	19.597,20	2,00	391,94

Mietausfallrisiko	415,94 €
% von Rohertrag	2,00 %
Rohertrag	20.797,20 €

4.4.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² · € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	102,00	102,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	195,00	13,48	2.628,60

Instandhaltungskosten	2.730,60 €
% von Rohertrag	13,13 %
Rohertrag	20.797,20 €

4.4.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau[4]

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
Fassadenmängel	5.000,00 €		5.000,00 €
Dachdämmung	15.000,00 €		15.000,00 €
Unterhaltungsstau	5.000,00 €		5.000,00 €

Summe Reparaturstau	-25.000,00 €

4 Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bausachverständigen wird empfohlen

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

4.4.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.4.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Zweifamilienhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 474
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1986
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten" des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32 Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert übliche Gesamtnutzungsdauer: Standardstufe 1: 60 Jahre Standardstufe 2: 65 Jahre Standardstufe 3: 70 Jahre Standardstufe 4: 75 Jahre Standardstufe 5: 80 Jahre
Normalherstellungskosten[5] **im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten** in Höhe von 17%)	736,25 € / m² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32 entnommenen 736,25 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	736,25 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 736,25 €/m² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 28.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	736,25 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 = 736,25 €/m² BGF

[5] Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	736,25 €/m² BGF	
Wertermittlungsstichtag	29.09.2023	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	736,25 €/m² BGF * 177,90 / 100 = 1.309,79 €/m² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	620.840,46 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	474 m² BGF * 1.309,79 €/m² BGF =	620.840,46 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer[6]	43 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 46,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 287.138,71 €
Gebäudezeitwert		333.701,75 €

4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen[7]	15.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel[8]	-25.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-10.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		323.701,75 €

6 Siehe Nebenrechnung auf Seite 41
7 Siehe Nebenrechnung auf Seite 42
8 Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

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

4.4.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	unbekannt
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	unbekannt

Modernisierungselemente	**Max. Punkte**	**Punkte**
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2
Summe	**20**	**13**

Modernisierungsgrad	4 / überwiegend modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 43 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr	1986

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

4.4.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Zweifamilienhaus

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	620	690	790	955	1.190

Bauteil	Gewicht	Standardstufe 1	2	3	4	5
Außenwände	23		50	50		
Dach	15	50	50			
Fenster und Außentüren	11			100		
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		50	50		
Fußböden	5		50	50		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 690 €/m² BGF + 23 % * 50 % * 790 €/m² BGF	170,20 €/m² BGF
Dach	15 % * 50 % * 620 €/m² BGF + 15 % * 50 % * 690 €/m² BGF	98,25 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 790 €/m² BGF	86,90 €/m² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 690 €/m² BGF	75,90 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 690 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 790 €/m² BGF	81,40 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 690 €/m² BGF + 5 % * 50 % * 790 €/m² BGF	37,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 790 €/m² BGF	71,10 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 790 €/m² BGF	71,10 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 690 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 790 €/m² BGF	44,40 €/m² BGF
	Summe	**736,25 €/m² BGF**
	Ausstattungsstandard	**2,44**

4.4.4.1.2.3. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Teilunterkellerung	10.000,00 €
Außentreppe	5.000,00 €
Summe	15.000,00 €

4.4.4.1.2.4. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel[8] - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert		Ant. Wert
Dachdämmung	15.000,00 €		15.000,00 €
Fassadenmängel	5.000,00 €		5.000,00 €
Unterhaltungsstau	5.000,00 €		5.000,00 €
Summe			25.000,00 €

8 Eine ergänzende Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Vom Immobilienportal bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ausdrücklich untersagt!

4.4.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Scheune mit Anbau

pauschale Zeitwertschätzung

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	15.000,00 €

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

4.4.4.3. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	620.840,46 €	
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellkosten bewertet.	
5,00 % aus 620.840,46 €	31.042,02 €	
Baunebenkosten 0,00 %	0,00 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)		31.042,02 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	43 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 46,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 14.356,93 €
Wert der Außenanlagen insgesamt		16.685,09 €

4.4.4.4. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	348.701,75 €
Wert der Außenanlagen	16.685,09 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	254.448,00 €
Vorläufiger Sachwert	619.834,84 €

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

4.4.4.6. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund -4 % abweichend des ermittelten Sachwerts.
Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	619.834,84 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier -4 %	-24.793,39 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	595.041,45 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-10.000,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	585.041,45 €
Gerundeter Sachwert	rd. 585.000 €

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

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

handelsübliche Küchenausstattung, gebraucht ca. 5.000 €

Der Wert des Zubehörs wird mit ca. 5.000 € geschätzt.

Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt und gesondert zu würdigen.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Eintragungen im Grundbuch Abt II

lfd. Nr. 1: Recht der Eigentümer der Parzelle Gemarkung Büdesheim Flur 1 Nr. 962 das Wasser durch das Grundstück abzuleiten;
eingetragen bei Anlegung des Grundbuchs

Die Bewilligung der Dienstbarkeit war im Grundbuchamt nicht auffindbar.

Eine Wertminderung durch die Dienstbarkeit ist nicht ermittelbar.

lfd. Nr. 2: Über das Vermögen von [...] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (4 IN 62/19);
eingetragen am 25.09.2020

lfd. Nr. 3: Über das Vermögen von [...] besteht ein allgemeines Verfügungsverbot;
eingetragen am 25.09.2020

Die Eintragungen lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3 wirken sich nicht wertmindernd aus

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

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

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen

Der Sachwert wurde mit rd. 585.000 € ermittelt
Der Ertragswert wurde mit rd. 582.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand) für das bebaute Grundstück in

55411 Bingen
Am Entenbach 15

Gemarkung	Büdesheim
Flur	40
Flurstück	230

wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2023 mit

585.000 €

in Worten: Fünfhundertfünfundachtzigtausend EURO geschätzt

Zubehör und wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

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.

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

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky
Sachverständiger
für Vermessungswesen
einschließlich der Bewertung
von bebauten und
unbebauten
Grundstücken
öffentlich bestellt und vereidigt

Mainz, 18.12.2023

Strokowsky

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl I 1993 S. 622), aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

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

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.1. Fotos

Ansicht von Norden

Ansicht von Osten

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

Unfertige Fassade

Unfertige Fassade

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

Ansicht von Süd-Osten

Durchfahrt

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

Durchfahrt

Ansicht von Westen, Hofseite

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

Anbau mit Treppe zum Obergeschoss

Anbau mit Treppe zum Obergeschoss

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

Innenansicht Dachraum

Innenansicht Dachraum

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

Kellertreppe

Innenansicht Keller

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

Innenansicht Keller

Innenansicht Keller

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

Innenansicht: Anbau

Fläche auf dem Anbau

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

Zentralheizung in der Durchfahrt

Elektroinstallation in der Durchfahrt

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

Scheune mit Anbau

Anbau

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

Scheune

Scheune

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

Scheune Eingang

Innenansicht Scheune

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

Garten

Garten

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

Hausdach mit Mängeln Hofseite

Fallrohr defekt Straßenseite

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

9.2. Übersichtskarte

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023), dl-de/by-2-0 http://www.lvermgeo.rlp.de

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de

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

9.3. Katasterkarte

unmaßstäblich

Auszug aus den Geobasisinformationen

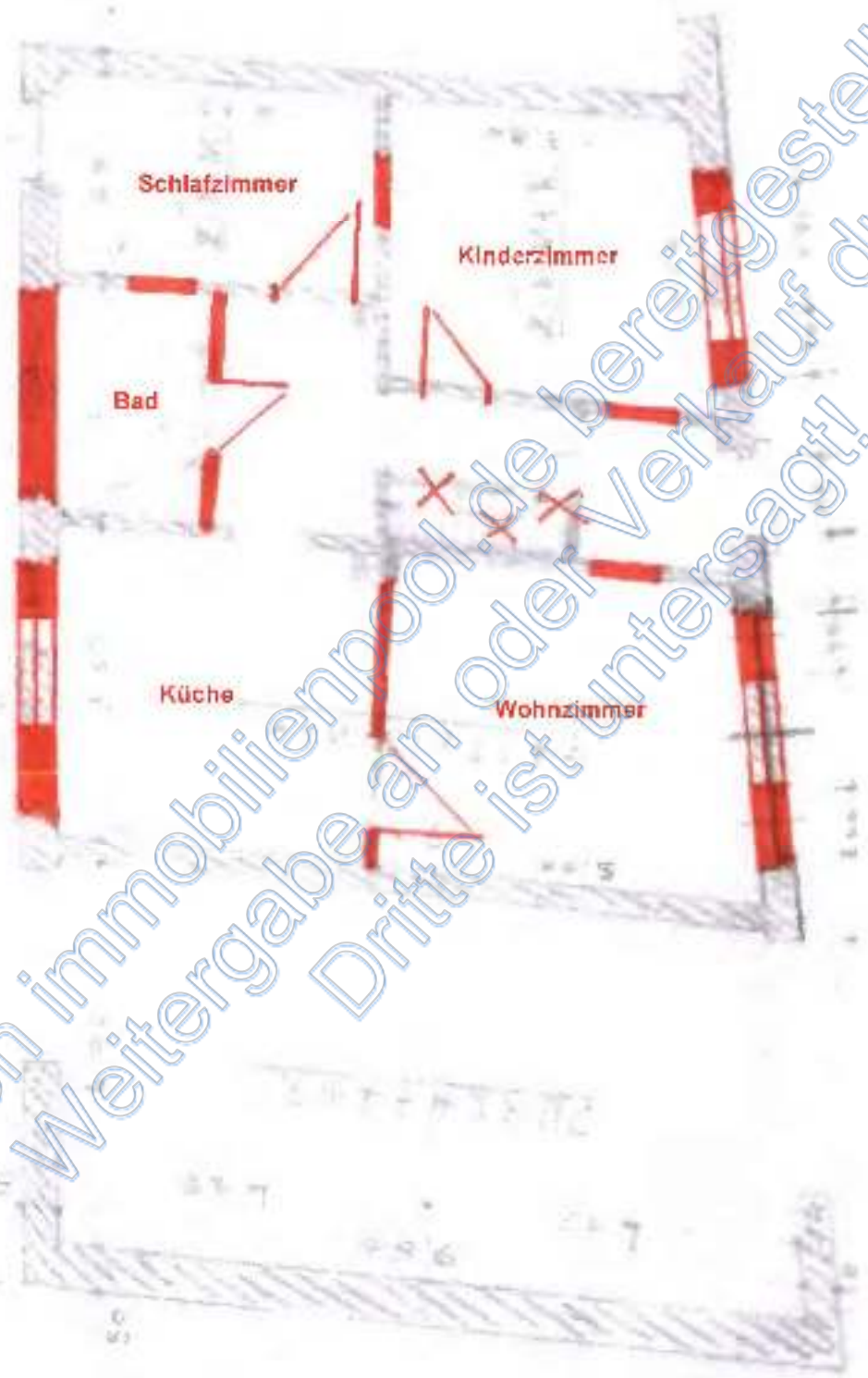
Liegenschaftskarte

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

9.4. Geschossspläne

Erdgeschoss

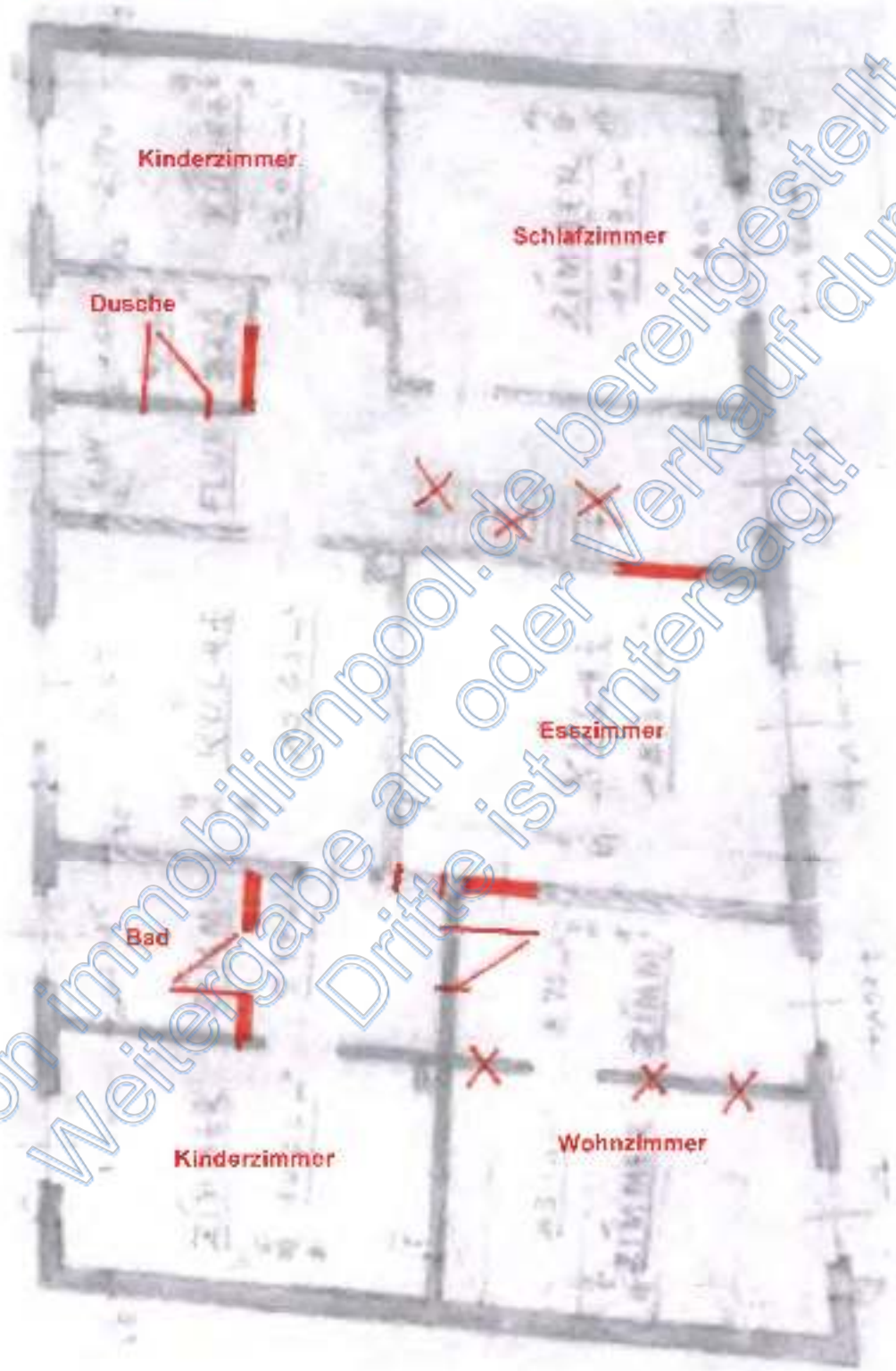
unmaßstäblich



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

Obergeschoss

unmaßstäblich



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