

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 BACH & BARZ

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden
Tel. 0611 / 360 580 90
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net

Sachverständige

Karl J. Bach
öffentlich bestellt und vereidigt
durch die IHK zu Koblenz
Gesellschafter bis 02.01.2016
sodann als freier Mitarbeiter

Michael Barz
öffentlich bestellt und vereidigt
durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinessen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



Angestellte Sachverständige

Paulina Barz
HypZert F – Immobiliengutachterin
HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl.-Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)
Immobilienfachwirtin (IHK)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinessen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

Susanne Verhoeven
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte
Sachverständige für
Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Luisa Mackeprang
HypZert S – Immobiliengutachterin
HypZert für Standardobjekte
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Bachelor of Arts – Internationales
Immobilienmanagement

Datum: 27.03.2025
Az.: 24-191-1
Az.-AG: 43 K 1/24 und 42 K 5/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück (TG I) und
Verkehrsfläche (TG II) in 55425 Waldalgesheim, Untere Amalienhöhe 6

Der Verkehrswert des Grundstücks (TG I) - (Az.-AG: 43 K 1/24) - ohne Berücksichtigung der Belastungen im Grundbuch, Abt. II -

Grundbuch Waldalgesheim	Blatt 3535	lfd. Nr. 3
Gemarkung Waldalgesheim	Flur 8	Flurstück 105/2

wurde zum Stichtag 28.01.2025 geschätzt mit **495.000,00 €.**

Der Verkehrswert des Grundstücks (TG II) - (Az.-AG: 42 K 5/24) - ohne Berücksichtigung der Belastungen im Grundbuch, Abt. II -

Grundbuch Waldalgesheim	Blatt 3535	lfd. Nr. 2
Gemarkung Waldalgesheim	Flur 8	Flurstück 105/1

wurde zum Stichtag 28.01.2025 geschätzt mit **240,00 €.**

Auf den v. g. Teilgrundstücken (TG I und TG II) lasten im Grundbuch nachfolgende Rechte / Belastungen:

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:

- lfd.-Nr. 1 – Der jeweilige Eigentümer nebenstehender Grundstücke... Zwecke der Wasserversorgung...	gesamt	500,00 €
- lfd.-Nr. 2 – Der jeweilige Eigentümer nebenstehender Grundstücke... Grundstück Wasser aufzunehmen	gesamt	500,00 €
- lfd.-Nr. 3 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht)...	gesamt	500,00 €
- lfd.-Nr. 9 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)...	gesamt	217.000,00 €
- lfd.-Nr. 10 – Rückauffassungsvormerkung.....	gesamt	500,00 €

Die Flurstücke, Verkehrsfläche (Flurst. 105/1) mit der Größe von 5 m² und die Wohnbaufläche (Flurst. 105/2) mit 1.084 m², bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Ausfertigung Nr.

1 2 3 4 5 6 7 8 **9** 10

Die Gutachten 1 – 10 bestehen jeweils aus insgesamt 75 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 86.689 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 166.662 Zeichen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) etc.....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Keller- bis Dachgeschoss	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.3	Nebengebäude	17
3.4	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	18
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück - TG I - Einfamilienhaus und Doppelgarage (Flurst.105/2)	19
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.2.2	Bodenwertermittlung	20
4.2.3	Sachwertermittlung	22
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.2.3.3	Sachwertberechnung	25
4.2.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	26
4.2.4	Ertragswertermittlung	32
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.2.4.3	Ertragswertberechnung	35
4.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	36
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks - TG I - Einfamilienhaus und Doppelgarage (Flurst.105/2)	39
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück - TG II - Verkehrsfläche (Flurst. 105/1)	39
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	39
4.3.2	Bodenwertermittlung	40
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	42
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks - TG II - Verkehrsfläche (Flurst. 105/1)	42
4.4	Verkehrswert.....	43
5	Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen.....	44
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	44
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	45
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
5.4	Verwendete fachspezifische Software	46
5.5	Verzeichnis der Anlagen	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage (TG I) und Verkehrsfläche (TG II)
Objektadresse:	Untere Amalienhöhe 6 55425 Waldalgesheim
Grundbuch- und Katasterangaben:	TG I (Az.-AG: 43 K 1/24) Grundbuch von Waldalgesheim, Blatt 3535, lfd. Nr. 3 Gemarkung Waldalgesheim, Flur 8, Flurstück 105/2, zu bewertende Fläche 1.084 m ² TG II (Az.-AG: 42 K 5/24) Grundbuch von Waldalgesheim, Blatt 3535, lfd. Nr. 2; Gemarkung Waldalgesheim, Flur 8, Flurstück 105/1, zu bewertende Fläche 5 m ² ;

Inkrafttreten der ImmoWertV 21

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten.

Alle Gutachten, die ab diesem Datum erstellt werden, müssen die Vorgaben dieser neuen Verordnung zwingend erfüllen. Dies gilt auch bei zurückliegenden Stichtagen.

Aus Gründen der Modellkonformität kann übergangsweise eine modifizierte Anwendung erforderlich sein. Diesem Grundsatz der Modellkonformität wird durch Anwendung derjenigen Modelle Rechnung getragen, mit denen die benötigten Marktdaten abgeleitet wurden. Dies betrifft u.a. die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer, des Regionalfaktors und der Bewirtschaftungskosten und somit die Ableitung des Sachwertfaktors und Liegenschaftszinssatzes.

Sobald die jeweiligen Gutachterausschüsse die erforderlichen Marktdaten im Modell der neuen ImmoWertV 21 abgeleitet und im jeweiligen Marktbericht veröffentlicht haben, findet die neue Verordnung uneingeschränkt Anwendung.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	28.01.2025 - <u>Außenbesichtigung</u>
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde durch den Sachverständigen von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Karl J. Bach

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 30.10.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.10.2024
- Bauakte (Flächenberechnungen, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Baubeschreibung)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Auskunft über Erschließungskosten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB nicht bekannt (Nb*). Das Objekt wird durch einen Familienangehörigen genutzt. Möblierung der baulichen Anlagen nicht bekannt (Nb*).

Außenbesichtigung:

Auf Grund der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung trotz erheblichen Bemühungen des Sachverständigen nicht ermöglicht wurde, ist der Sachverständige auf äußere Inaugenscheinnahme vom 28.01.2025, Vermutungen und Annahmen, sowie Informationen von ortskundigen Personen und Unterlagen öffentlicher Stellen angewiesen.

Dementsprechend geht der Sachverständige als Basis der Verkehrswertermittlung von einer einfachen bis mittleren Bauqualität aus.

Die Angaben im Gutachten aus Vermutungen und Annahmen des Sachverständigen, können erheblich von der örtlichen Realität abweichen. Diese Tatsache der bestehenden Unsicherheit ist durch den angenommenen niedrigen Ausstattungsstandard und die nicht auszuschließenden fiktiven Mängel & Schäden berücksichtigt.

Diese Tatsache ist durch sachverständiger Schätzung weiterhin durch einen Sicherheitsabschlag von 10 % vom vorl. Sach- / Ertragswert vorgenommen (s. besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale).

Informationsquellen sind im Gutachten gekennzeichnet:

- (B*) Informationen öffentlicher Stellen und vorliegenden Grundstücksunterlagen
- (Nb*) nicht bekannt
- (S*) Annahmen und Vermutungen des Sachverständigen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Mainz-Bingen, Verbandsgemeinde Rhein-Nahe
Ort und Einwohnerzahl:	Waldalgesheim (ca. 4.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Stromberg, Bad Kreuznach, Bingen <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz <u>Landstraße:</u> L 214 <u>Autobahnzufahrt:</u> zur A 61 über die Anschlussstelle Stromberg oder Waldlaubersheim (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> nächster Bahnhof in Bingen-Bingerbrück Hbf. (ca. 8 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hahn und Frankfurt <u>Entfernung nach Bad Kreuznach:</u> ca. 19 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<u>Ortsrand:</u> im Neubaugebiet gelegen; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage; <u>Schulen:</u> Kindergarten und Grundschule im Ort, weitere Schulen in Bingen, Stromberg, Bad Kreuznach, Hargesheim
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, 1- bis 2-geschossige Bauweise
---	---

Beeinträchtigungen:

Immissionen

Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten sind nicht bekannt. Da außerdem auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein hinreichender Verdacht auf Altablagerungen gegeben ist, erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.

Topografie:

leicht hängig;
von der Straße abfallend;
Garten mit Süd-West-Ausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

TG I (Flurst. 105/2)

Straßenfront: ca. 25 m;
mittlere Tiefe: ca. 43 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 1.084,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;
Übertiefe

TG II (Flurst. 105/1) - Verkehrsfläche

Grundstücksgröße: insgesamt 5,00 m²;

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anlieger- / Wohnsammelstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonpflaster;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (Nb*)	Da die baulichen Anlagen genutzt werden wird davon ausgegangen, dass nachfolgende Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung; eingefriedet durch Hecken und Metall-Zaun zur Erschließungsstraße hin mit zwei Zugangstüren zum Wohnhaus und von Garagenzufahrt zum Wohnhaus
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einfließen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Waldalgesheim, Blatt 3535, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- lfd.-Nr. 1 – Der jeweilige Eigentümer... zum Zwecke der Wasserversorgung....
 - lfd.-Nr. 2 – Der jeweilige Eigentümer... Grundstück Wasser aufzunehmen....
 - lfd.-Nr. 3 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht)...
 - lfd.-Nr. 9 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)....
 - lfd.-Nr. 10 – Rückauflassungsvormerkung....
- s. Anlage-**

lfd.-Nr. 1-3 ..dienen der Wasserversorgung von Grundstücken, Flur 8, Flurstück 105/1 und 105/2

Die Belastungen sind zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 wertunerheblich und werden nach sachverständiger Einschätzung mit einer Pauschale von jeweils 500,00 € angesetzt (3 x 500,00 € = 1.500,00 €).

lfd.-Nr. 9 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)....
siehe Anlage „Berechnung – Wohnrecht“

lfd.-Nr. 10 Rückauflassungsvormerkung gesichert...
Die Verkehrswertminderung ist zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 wertunerheblich und wird mit einer Pauschale von 500,00 € angesetzt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.11.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der **Bebauungsplan "Untere Amalienhöhe – 1. Änderung der Ortsgemeinde Waldalgesheim"**, folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet;
- II = 2 Vollgeschosse (max.);
- GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 0,5 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);
- o = offene Bauweise

-s. Anlage-

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Gemäß des Schreibens der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 04.11.2024, sind nicht erfüllte bauaufsichtliche Forderungen nicht bekannt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Auszug aus dem Schreiben vom 04.11.2024

Hinweis: Bauaufsichtlich nicht erfüllte Forderungen sind dlesseits keine bekannt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

lt. VG Rhein-Nahe vom 31.10.2024

Zur Erstellung eines Gutachtens für das o.a. Grundstück wird bescheinigt:

- 1.) Die Grundstücke liegen innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Untere Amalienhöhe - 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Waldalgesheim.
- 2.) Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) sind nicht mehr zu entrichten (erschließungsbeitragsfrei).
- 3.) Maßnahmen, die zu weiteren Erschließungsbeiträgen führen, sind derzeit nicht bekannt.
- 4.) Die Grundstücke liegen in einem Bereich für wiederkehrende Beiträge für Straßenausbau.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich / tel. eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das **Teil-Grundstück I (TG I)** ist mit einem **Einfamilienhaus und Doppelgarage** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenplätze (davon ist ein Stellplatz teilweise mit Rasengittersteinen befestigt).

Das **Teil-Grundstück II (TG II)** ist unbebaut (**Verkehrsfläche**).

Nach vorliegender Information wird das Grundstück durch einen Familienangehörigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden 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 werterheblich 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, da nur von außen besichtigt, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Nach vorliegenden Unterlagen handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden!

Angaben im Gutachten sind aus den teilw. vorliegenden behördlichen Unterlagen entnommen, im Übrigen vom Sachverständigen eingeschätzt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation -Außenansicht-



-NW-Eingangsansicht



-N/O-Ansicht - Schaden an Dachrinne
Doppelgarage-



-N/O-Ansicht



-NW-Ansicht - Signal einer Alarmanlage



-Umgebungsbebauung -W-Ansicht-



-Umgebungsbebauung -N/O-Ansicht-

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



-W-Ansicht-



-W-Ansicht-



-S/W-Ansicht-



-S/W-Ansicht-

Gebäudeart:

Einfamilienhaus;
ein- bis zweigeschossig;
unterkellert
Das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut.

Baujahr:

2004

Laut Bauverwaltung Fertigstellung 2006
(Bauantrag aus 2004)

Energieeffizienz:

zum Energieausweis liegen keine Informationen vor

Außenansicht:

insgesamt – verputzt (Edelputz);
Sockel – verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

2 Kellerräume, Wasch- / Trockenraum, Heizungsraum mit Öllager und Flur

Erdgeschoss:

2 Zimmer, Küche, Bad, Windfang, Schleuse zur Garage und Flur

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Bad und Galerie

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

Konstruktionsart:

Massivbau;

Fertighaushersteller:

Arbeitsblätter

Beubeschreibung Gebäude
 1. Bei Verlinken nach § 66 Abs. 1 und § 67 Abs. 1a BauO nicht erforderlich!
 Die Beubeschreibung ist nur informativ zu übermitteln, sie ist gegenüber Anträgen nach § 1 Abs. 1 oder § 2 Abs. 1 BauO nicht verbindlich.

Bezeichnung/Typ: [] Vorname, Nachname, Adresse [] Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort

1 Beschaffenheit des Grundstücks

1.1 Grundstückerklärung ungeteilt geteilt

1.2 Fläche m² m² (abgeschlossen zur bestimmten Zeit)

2 Ausführung des Gebäudes

2.1 Gesamter Baubestand

2.1.1 Dachstuhlart: Manscherl Dachstuhl

2.1.2 Dachdeckung (Baustoff, Farbe): Betondachsteinpfannen

2.2 Gründung

2.2.1 Bodennutz nach DIN 1054: bindiger Boden bzw. nichtbindiger (rollierf) Boden

2.2.2 Art der Gründung, Baustoff: lagende Bodenplatte, d= 25 cm aus B25

2.3 Maßnahmen zur Erhaltung der Tragfähigkeit (z.B. Fundamente, Gerüste und Gerüste)

2.4 Technische und konstruktive Details (z.B. Bauteile, Details, etc.)

2.4.1 Kellerwände: MBI 4, Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser, Horizontalsperre 500er Papp

2.4.2 Außenwände: F 30-B F 30-AB F

2.4.3 Wände: A W 20 F

2.4.4 Balkenlage: A B1 B2

2.4.5 Deckenplatte: A B1 B2

2.4.6 Unterdecken: A B C

2.5 Treppeneindeckung (§ 20 LBauO)

2.5.1 Wände: F 30-B F 30-AB F

2.5.2 Türen, sonstige Abdeckungen: F 30-AB F

2.6 Brandschutz (§ 20 LBauO)

2.6.1 Mauerwerk: F 30-A

2.6.2 Türen, sonstige Abdeckungen: T 30 F

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weiterverkauf dieser Unterlagen untersagt!

Anlage 2 / Blatt 2		Verfahrensgang nach DIN EN 12167-2	
Bezeichnung	Bauart, Bauteil, Konstruktive Ausführung	Festlegung der Bauteileigenschaften	
2.7	Decken (§ 31 BauO)		
2.7.1	Decke über Kellergeschoss	Stb.-Decke	<input type="checkbox"/> F 90-AB
2.7.2	Decke über sonstigen Geschossen	EG: Stb.-Massivgarage	<input checked="" type="checkbox"/> F 30-R <input type="checkbox"/> F 90-AB
2.8	Dächer (§ 32 BauO)		
2.8.1	Tragwerk System	Wohnhaus Satteldach, Pfattendach	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> F
2.8.2	Deckenschichtung		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B
2.8.3	Isolierstoff		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B1 <input type="checkbox"/> B2
2.8.4	Deckbau	Betondachsteinpfannen auf Lattung und Schnee	<input type="checkbox"/> hart <input type="checkbox"/>
2.8.5	Lüftung nach außen angeordnet Wänden (§ 32 Abs. 1 BauO)		<input type="checkbox"/> F 90-AB <input type="checkbox"/> F
2.9	Treppen (§ 33 BauO)	KG-EG, EFG OG 2-Holz-Stahltrappe	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> F 30-B <input type="checkbox"/> F 90-A
2.10	Nichtwendige Treppenräume und Wände (§ 34 BauO)		
2.10.1	Wände		<input type="checkbox"/> F 90-A <input type="checkbox"/> F 90-AB
2.10.2	Decke / Dach des Treppenraums	<input checked="" type="checkbox"/> Decke <input type="checkbox"/> Dach	<input type="checkbox"/> F 90-AB <input type="checkbox"/>
2.10.3	Decke / Dach des Treppenraums		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> F 90-A
2.10.4	Bodenbelag		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B 1
2.10.5	Zu öffnende Türen / Geschosse	Größen:	
2.10.6	Rauchschuttschicht	Größen:	m ²
2.10.7	Grundflächen der Treppenräume	Grundflächen der Treppenräume:	m ²
2.10.8	Türen in mehrgeschossigen Räumen		<input type="checkbox"/> Rauchschutztür (RS) <input type="checkbox"/> T 30-RS
2.10.9	Türen zum Keller, zum Dach oder nicht auszubauenden Dachraum		<input type="checkbox"/> T 30-RS
2.10.10	Türen zu besserem oder schlechterem Wohnraum, wie Wohnkellern, Läden, Garagen, etc. (Nutzungsarten nach DIN 18040)	Angaben zur Raumnutzung:	<input type="checkbox"/> T 30-R5
2.11	Nichtwendige Flure und Gänge (§ 35 BauO)		
2.11.1	Wände	Hbl 4, Hbl 2, V2	<input type="checkbox"/> F 30-AB <input type="checkbox"/> F
2.11.2	Bekleidungen, Decken, Treppendecken		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B 1 <input type="checkbox"/> F 30-A
2.11.3	Übersenkung der Türen	Länge der Rauchschuttschicht	<input type="checkbox"/> Rauchschutztür (RS)
2.12.1	Abzüge (§ 36 BauO)		
2.12.1.1	Wände des Rauchschuttschicht		<input type="checkbox"/> F 90-AB
2.12.2	Fahrkorabmessungen		
2.12.3	Größe der Rauchschuttschicht		

Von im Webportal oder Verkauf durch ist untersacht

Verdruckung Weber GmbH, Remberger Str. 1, 01118/Oranien

Anlage 2 / Blatt 3 Zulassungsbereich bitte ankreuzen (X) bzw. aufheben

3 Haustechnische Anlagen	
3.1	Lüftungsanlagen (§ 40 LBauO) <input type="checkbox"/> Lüftung nach DIN 18017 Teil 1 (ohne Ventilatoren) <input type="checkbox"/> Klimaanlage <input type="checkbox"/> Lüftung nach DIN 18017 Teil 3 (mit Ventilatoren) <input type="checkbox"/>
3.1.1	Lüftungsleitungen Bauprodukte: <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> L 30 <input type="checkbox"/> L 60 <input type="checkbox"/> L 90 Baustoff-/Feuerwiderstandsklasse: <input type="checkbox"/> K 30 <input type="checkbox"/> K 60 <input type="checkbox"/> K 90
3.1.2	Brandschutz <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> I 30 <input type="checkbox"/> I 60 <input type="checkbox"/> I 90 <input type="checkbox"/> F 90
3.2	Installationsschematische Darstellung (§ 39 Abs. 7 LBauO)
3.3	Angaben zur Beheizung und Warmwasserversorgung (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO)
3.3.1	Art der Beheizung <input checked="" type="checkbox"/> Zentralheizung <input type="checkbox"/> Stabkesselheizung <input type="checkbox"/> Wärmelagerer <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Einzelheizkörper <input checked="" type="checkbox"/>
3.3.2	Brennstoffenergieträger <input type="checkbox"/> fester Brennstoff <input checked="" type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Flüssiggas <input type="checkbox"/>
3.3.2	Art der Warmwasserversorgung <input checked="" type="checkbox"/> zentral <input type="checkbox"/> Einzelversorgung
3.3.2	Wärmelagerer <input checked="" type="checkbox"/> Feuerstätte <input type="checkbox"/> Wärmelagerer <input type="checkbox"/> fester Brennstoff <input type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/>
3.4	Aufstellung der Feuerstätten (§ 39 LBauO i.V.m. FeuVO) <input checked="" type="checkbox"/> in einem Heizraum <input checked="" type="checkbox"/> in einem Aufstellraum <input type="checkbox"/> in sonstigen Räumen (Raumheizung)
3.5	Abwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in: <input checked="" type="checkbox"/> die öffentliche Abwasseranlage <input type="checkbox"/> in ein Gewässer <input type="checkbox"/> eine Kellersanaloge auf dem Grundstück mit Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage <input type="checkbox"/> eine Abwassergrube
3.6	Abklärung des Niederschlagswassers erfolgt durch: <input checked="" type="checkbox"/> Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage <input type="checkbox"/> mit Trennsystem <input type="checkbox"/> Einleitung in ein Gewässer <input type="checkbox"/> mit Trennsystem <input checked="" type="checkbox"/> Versickerung auf dem Grundstück
3.7	Anlagen u. Einrichtungen zur Rauchabfuhr, -abkühlung und Rauchabstimmung sowie Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung usw. (§ 39 Abs. 7 LBauO)
3.8	Sonstige haustechnische Anlagen und Einrichtungen
4 Außenanlagen	
4.1	Zutritt, Anzahl und Bewegungsrichtung der Feuerwehreinheiten (§ 7 LBauO) Feuerwehreinheiten: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Art der Beheizung:
4.2	Spielplätze für Kleinkinder (§ 11 LBauO) Größen: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein (Freizeitanlage auf geneigtem Gelände) Lage auf dem Baugrundstück: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Angaben zu den nicht überbauten Flächen: <input type="checkbox"/> Freizeitanlagenplan ist beigelegt
Ort, Datum: Mainz, den 4.8.04	
Ort, Datum: Limburg-Staffel, den 26.07.2004	
Unterschrift der Bauherrin/Bauherrn:	
Unterschrift der Fachperson/Verantwortlichen: WETZEL	

Hauseingangsbereich:	Haus-Eingangstürelement
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Bodenbeläge im Dachraum:</u> nicht bekannt
	<u>Kaminkopf (außen) – verschiefert</u>
	<u>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech</u>

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, s. Baubeschreibung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Keller- bis Dachgeschoss

Bodenbeläge etc.:	nicht bekannt
Fenster: (S*)	Fenster aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Naturstein / Granit
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt
sanitäre Installation: (S*)	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; Ausstattung nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch (s. Grundrisse)
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube
besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage mit 4 Elementen
Besonnung und Belichtung: (S*)	gut
Bauschäden und Baumängel:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist von außen als gut zu bezeichnen. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau (Gebälküberstände überalterter Anstrich).

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ für Zustand und Ausstattung 10 % Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Sachwert berücksichtigt.

3.3 Nebengebäude

Fotodokumentation:



Doppel- Garage

Massivgarage mit Zugang zum Wohnhaus, gem. Bauakte (Grundrisse)

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof- / Wegebefestigung durch Beton und Rasengittersteine, Einfriedung (Hecken, Metallzaun mit zwei Metalltüren);

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus und Doppelgarage** bebaute Grundstück und **Verkehrsfläche** in 55425 Waldalgesheim, Untere Amalienhöhe 6 zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Waldalgesheim	3535	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Waldalgesheim	8	105/1	5 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Waldalgesheim	3535	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Waldalgesheim	8	105/2	1.084 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um **selbstständig veräußerbare** Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine **getrennte Verkehrswertermittlung** durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine **eigenständige Verfahrenswahl** getroffen und ein **eigener Verkehrswert** aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
TG I - Einfamilienhaus u. Doppelgarage (Flurst. 105/2)	Einfamilienhaus und Doppelgarage	1.084 m ²
TG II - Verkehrsfläche (Flurst. 105/1)	unbebaut (dem Baugrundstück zugeordnet)	5 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.089 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück - TG I - Einfamilienhaus und Doppelgarage (Flurst.105/2)

4.2.1 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 Wertermittlungsstichtag.

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.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Lage
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.084 m ²

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

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	160,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.01.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere - gute Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 160,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	1.084	× 0,89	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 142,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	142,40 €/m ²	
Fläche	× 1.084 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 154.361,60 € rd. 154.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 insgesamt **154.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren 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).

Von ImmoWertV 21
Weitergeführt

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppel-Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	835,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	384,00 m²	44,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	320.640,00 €	10.780,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	592.222,08 €	19.910,66 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	592.222,08 €	19.910,66 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		59 Jahre	39 Jahre
• prozentual		26,25 %	35,00 %
• Faktor	x	0,7375	0,65
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	436.763,78 €	12.941,93 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	4.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	441.263,78 €	12.941,93 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		454.205,71 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	463.705,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	154.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	617.705,71 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	555.935,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	61.000,00 €
Sachwert	=	494.935,14 €
	rd.	495.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen - BGF) wurde aus den vorliegenden Unterlagen (Bauakte) entnommen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

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 (S*)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 835,00 €/m² BGF
 rd. 835,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppel-Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes (S*)

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			245,00
gewogener Standard =			3,0

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF
 rd. 245,00 €/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. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gaube	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Photovoltaikanlage mit 4 Elementen im Hausgarten nach Süd / Osten auf dem Gartengelände aufgestellt á Element 500,00 €	2.000,00 €
Summe	4.500,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen (Nb*) / (S*)	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse gem. Bauakte - Strom, Ab- und Frischwasseranschluss vom öffentl. Netz	3.500,00 €
SW-Ansicht - Trockenmauer zur Stützung der vermuteten Terrasse	1.000,00 €
Außenflächenbefestigung durch Betonpflaster als Hauszugang und Rasengittersteine	3.500,00 €
Grundstückseinfriedung durch Metallzaun mit zwei Türchen zum Grundstück	1.500,00 €
Summe	9.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungsstaus 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 2004 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2004 = 21 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 21 Jahre =) 59 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 59 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2004.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppel-Garage

Das 2004 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2004 = 21 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 21 Jahre =) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2004.

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.

Begründung, warum die Marktanpassung immer erforderlich ist:

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis.

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Marktanpassungsfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Wenngleich der Marktanpassungsfaktor in der WertV nicht explizit genannt ist, sind nach der Rechtsprechung des BGH im Gutachten "Ausführungen zur konkreten Marktsituation erforderlich, weil nach § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen ist" (vgl. BGH-Urteil vom 12.01.2001 - V ZR 420/99;).

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung auf den „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023**“ **samt Ergänzungsdaten zur Marktkorrektur**, eigenes Datenmaterial, sowie die Marktkenntnisse des Sachverständigen zurückgegriffen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) **rd. 10 %** unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h. des herstellungskostenorientiert berechneten Sachwerts). Nach sachverständiger Einschätzung wird ein Faktor von **0,90** angesetzt.

Massen und Flächen

Die Brutto-Grundfläche (BGF), sowie die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (Bauakte) entnommen bzw. durch Onlinemessung/Geodaten ergänzt, Stichproben in der Örtlichkeit, sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

Für die Massenermittlung im Wohnungsbau ist die DIN 277 Juni 1987 gültig, für Flächen die DIN 283 in Verbindung mit der WoFIV vom 25.11.2003 und unter Berücksichtigung des BGH-Urteils vom 23.05.2007 - Az. VIII ZR 231/06, für Gewerbeflächen die GIF in Verbindung mit DIN 277 Juni 1987. Die Berechnungen weichen teilweise von den jeweiligen Vorschriften ab und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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. **Die angegebenen Werte beziehen sich auf regionale Gegebenheiten und sind marktangepasst.**

Aufgrund der aktuellen angespannten Situation im Bauwesen, insbesondere steigende Baupreise, Materialknappheit etc., können die angegebenen Kostenansätze entsprechend abweichen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-57.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • ungepflegte Außenanlage -1.500,00 € • Risikoabschlag für evtl. vorhandene Mängel & Schäden und fehlender Fertigstellung baulicher Maßnahmen, da lediglich Außenbesichtigung, nach sachverständiger Einschätzung 10 % vom vorl. Sachwert = rd. -55.500,00 € 	
Bauschäden	-4.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Anbindungsriß der Doppelgarage zum Wohnhaus -1.000,00 € • N/W-Ansicht - Dachrinnen an Doppelgarage und Wohngebäude nach N/W hin beschädigt -1.000,00 € • Holzflächen am Dachbereich - witterungsbedingte Schäden (überalterter Anstrich) -2.000,00 € 	
Summe	-61.000,00 €

4.2.4 Ertragswertermittlung

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (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 Grundstückseinertrages dar.

Von ImmoWertV
Weiterentwicklung

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Doppelgarage	1	Wohnen	174,00	2,00	-	0,00	0,00
	2	Doppelgarage			-	0,00	0,00
Summe			174,00	2,00		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Doppelgarage	1	Wohnen	174,00	2,00	7,90	1.374,60	16.495,20
	2	Doppelgarage			60,00	120,00	1.440,00
Summe			174,00	2,00		1.494,60	17.935,20

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-17.935,20 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da Mietverhältnis unbekannt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV21).

Jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.935,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.459,70 €
Jährlicher Reinertrag	= 14.475,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 154.000,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.926,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.549,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 59 Jahren Restnutzungsdauer	× 35,295
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 407.639,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 154.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 561.639,60 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 561.639,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 61.000,00 €
Ertragswert	= 500.639,60 €
	rd. 501.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Unterzeichner auf Basis der vorliegenden Unterlagen (Bauakte) durchgeführt und durch überschlägiges Aufmaß vor Ort plausibilisiert. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), 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.

Rohrertrag

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 Stadt Bingen – Stand: 01.04.2021
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet-Recherchen, insbes. Immobilienscout 24 etc.) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.



Die marktüblich erzielbare Miete wird mit 7,90 €/m für das Wohnhaus und 60,00 €/Mt./Garage in Ansatz gebracht.

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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Gewerbe		— % vom Rohertrag	— €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	174,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.436,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	358,70 €
Gewerbe		---	— €
Summe			3.459,70 €

Seit dem 01.01.2023 ist ein Teil der CO₂-Kosten nicht nur vom Mieter, sondern anteilig auch vom Vermieter zu tragen. Die tatsächliche Höhe dieses Anteils wird erst im Jahr 2024 im Rahmen der Heizkostenabrechnung nachvollziehbar sein. Diese Kosten sind sodann im Rahmen der nicht umlagefähigen Betriebskosten ggfls. wertbeeinflussend zu berücksichtigen.

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.

Der zuständige Gutachterausschuss hat im „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023“ samt Ergänzungsdaten zur Marktkorrektur, Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die der Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks entsprechen.

Untersuchungen am Grundstücksmarkt haben gezeigt, dass bestimmte Faktoren Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatz haben wie

- Lage des Objektes
- Nutzungsart
- Gestaltung der Mietverträge
- Bonität des Mieters
- Gebäudekundliche Konzeption
- Restnutzungsdauer des Objektes
- Marktsituation
- Größe des Objektes

Der Unterzeichner ermittelt unter Berücksichtigung der angeführten Einflussfaktoren einen Liegenschaftszinssatz von 1,90 %.

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. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.2.5 Wert des Teilgrundstücks - TG I - Einfamilienhaus und Doppelgarage (Flurst.105/2)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **495.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Teilgrundstück - TG I - Einfamilienhaus und Doppelgarage (Flurst.105/2) -ohne Berücksichtigung der Belastungen im Grundbuch, Abt. II-** wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 mit

495.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Tellgrundstück - TG II - Verkehrsfläche (Flurst. 105/1)

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem beitragsrechtlichen Zustand,
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
 - der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
 - der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **160,00 €/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)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	5 m ²
	=	Verkehrsfläche

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

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	160,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.01.2025	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere - gute Lage	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 160,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	5	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Dem Bauland zugeordnet	x 1,00	
Vollgeschosse	II		x 1,00	
Bauweise	offen		x 1,00	
	baureifes Land	Verkehrsfläche	x 0,30	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 48,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	48,00 €/m ²	
Fläche	x 5 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 240,00 € rd. 240,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 insgesamt **240,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Üblicher Abschlag von Verkehrsflächen zu baureifem Land auf Grund eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten (Ansatz 30 % vom erschließungsbeitragsfreiem Zustand).

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „TG II - Verkehrsfläche (Flurst. 105/1)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		240,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	240,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	240,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	240,00 €
	rd.	240,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks - TG II - Verkehrsfläche (Flurst. 105/1)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 240,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück - TG II - Verkehrsfläche (Flurst. 105/1) ohne Berücksichtigung der Belastungen im Grundbuch, Abt. II wird zum Wertermittlungstichtag 28.01.2025 mit

240,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
TG I - Einfamilienhaus und Doppelgarage (Flurst. 105/2)	EFH und Doppelgarage	1.084,00 m ²	495.000,00 €
TG II - Verkehrsfläche (Flurst. 105/1)	unbebaut	5,00 m ²	240,00 €

Der Verkehrswert (Az.-AG: 43 K 1/24) - ohne Berücksichtigung der Belastungen im Grundbuch, Abt. II - für das mit einem Einfamilienhaus und Doppelgarage (TG I) bebaute Grundstück in 55425 Waldalgesheim, Untere Amalienhöhe 6

Grundbuch Waldalgesheim Blatt 3535 lfd. Nr. 3
Gemarkung Waldalgesheim Flur 8 Flurstück 105/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 geschätzt mit **495.000,00 €.**

Der Verkehrswert (Az.-AG: 42 K 5/24) - ohne Berücksichtigung der Belastungen im Grundbuch, Abt. II - für das unbebaute Grundstück (TG II - Verkehrsfläche) in 55425 Waldalgesheim, Untere Amalienhöhe 6

Grundbuch Waldalgesheim Blatt 3535 lfd. Nr. 2
Gemarkung Waldalgesheim Flur 8 Flurstück 105/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 geschätzt mit **240,00 €.**

Auf den v. g. Teilgrundstücken (TG I und TG II) lasten im Grundbuch nachfolgende Rechte / Belastungen:

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:

- lfd.-Nr. 1 – Der jeweilige Eigentümer nebenstehender Grundstücke... Zwecke der Wasserversorgung...	gesamt	500,00 €
- lfd.-Nr. 2 – Der jeweilige Eigentümer nebenstehender Grundstücke... Grundstück Wasser aufzunehmen	gesamt	500,00 €
- lfd.-Nr. 3 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht)...	gesamt	500,00 €
- lfd.-Nr. 9 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht)...	gesamt	217.000,00 €
- lfd.-Nr. 10 – Rückauffassungsvormerkung.....	gesamt	500,00 €

Die Flurstücke, Verkehrsfläche (Flurst. 105/1) mit der Größe von 5 m² und die Wohnbaufläche (Flurst. 105/2) mit 1.084 m², bilden eine wirtschaftliche Einheit.

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

Bad Kreuznach, den 27.03.2025



K. J. Bach

Sachverständiger - Karl J. Bach

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und
zertifiziert nach ISO/IEC 17024 - DIA-

5 Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen

5.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 25.000,00 EUR begrenzt.

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

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

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

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

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

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Fritz Pohnert – Kreditwirtschaftliche Wertermittlung
- [5] BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BAUKOSTEN Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [6] Kröll - Hausmann –Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] vdp-Schriftenreihe / HypZert. 2020
- [8] Bundesanzeiger-Verlage: Schwirley/Dickersbach – Die Bewertung von Wohnraummieten
- [9] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

5.4 Verwendete fachspezifische Software

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

5.5 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|--|---------------|
| • Auszug aus der Flurkarte | Seite 2 |
| • Umgebungskarte | Seite 3 |
| • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | Seite 4 |
| • Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF) | Seite 5 |
| • Wohnflächenberechnung | Seite 6 – 10 |
| • Stellplatznachweis | Seite 11 |
| • Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II | Seite 12 – 13 |
| • Auszug aus der UR-Nr. 1627 / 2013B | Seite 14 – 17 |
| • Wohnrecht | Seite 18 – 20 |
| • Auszug aus der UR-Nr. 766 für 1965 / 2013B | Seite 21 – 24 |
| • Auszug aus dem Bebauungsplan | Seite 25 – 26 |
| • Planunterlagen | Seite 27 – 29 |

Anlagen zum Gutachten

Nr. 24-191-1 vom 27.03.2025

Untere Amalienhöhe 6

55425 Waldalgesheim

Unser AZ.: 24-191-1/KK/10.24/AG/EFH

Az. AG: 43 K 1/24 und 42 K 5/24

Insgesamt 29 Seiten

(5.723 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 75.833 Zeichen)

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

Auszug aus der Flurkarte

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

Datum: 30.10.2024

Notiz



Umgebungskarte

-kein Maßstab-

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	55425
Ort:	Waldalgesheim
Straße:	Untere Amalienhöhe
Hausnummer:	6

SPRENGNETTER

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Datum: 30.10.2024

Notiz



Berechnung der Brutto-Grundflächen (BGF)

BAUVORHABEN: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Massivgarage
in 55425 Waldalgesheim, Untere Amalienhöhe

Hilfsmittel:

BERECHNUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG I. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

KELLERGESCHOSS ist EIN Vollgeschöß (ohne Nachweis)

ERDGESCHOSS ist EIN Vollgeschöß (ohne Nachweis)

DACHGESCHOSS Schnittfläche bei 2,30 m ab OKRFB bis AK Dachhaut

$$(2,30 - 0,625) : \tan 40^\circ = 2,00 \text{ m}$$

$$x = 0,27 : \sin 40^\circ = 0,42 \text{ m}$$

$$2,00 + 0,42 = 1,58 \text{ m}$$

$$(9,24 - 1,58 - 1,58) \times (3,49 + (3,67 \times 1,58)) = 87,82 \text{ qm}$$

Grundfläche EG:

$$(9,24 \times 13,49) + ((1,49 + 3,49) \times 1,00 : 2)$$

$$+ ((3,14 \times 5,825) : 4 \times (90^\circ : 360^\circ))$$

$$- ((3,01 + 5,01) \times 1,00 : 2) = 129,78 \text{ qm}$$

$$\frac{1}{2} \times 129,78 \text{ qm} = 97,34 \text{ qm} > 87,82 \text{ qm}$$

DACHGESCHOSS ist KEIN Vollgeschöß (mit Nachweis)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE : 2

II. BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ = 0,30 * 50% = 0,45)

Wohnhaus:	$(9,24 \times 13,49) + ((1,49 + 3,49) \times 1,00 : 2)$	= 129,78 qm
Massivgarage:	$(3,14 \times 5,825) : 4 \times (90^\circ : 360^\circ)$	= 54,06 qm
Zugang:	$(3,01 + 5,01) \times 1,00 : 2$	= 21,81 qm
Pool:		= 32,20 qm
Zufahrt:		= 44,36 qm
		= 326,63 qm

$$GRZ = \frac{326,63 \text{ qm}}{1085,00 \text{ qm}} = 0,30 \cdot 0,45$$

BGF - Doppelgarage

EG **43,80 qm**
rd. **44,00 qm**

III. BERECHNUNG DER GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ = 0,50)

ERDGESCHOSS:	$(9,24 \times 13,49) + ((1,49 + 3,49) \times 1,00 : 2)$	= 129,78 qm
	$+ ((3,14 \times 5,825) : 4 \times (90^\circ : 360^\circ))$	= 54,06 qm
	$- ((3,01 + 5,01) \times 1,00 : 2)$	= 21,81 qm
DACHGESCHOSS:	$(9,24 \times 13,49)$	= 124,65 qm
		= 254,43 qm

$$GFZ = \frac{254,43 \text{ qm}}{1085,00 \text{ qm}} = 0,23 \cdot 0,50$$

BGF - Wohnhaus

KG **129,78 qm**
EG **129,78 qm**
DG **124,65 qm**
rd. **384,21 qm**
384,00 qm

Wohnflächenberechnung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
		Waldalgesheim		
Auflistung nach Geschossbezeichnung		Berechnungswerte wurden aus den letzten ermittelten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet		
ZEICHNUNG: Erdgeschoss		DATUM/ZEIT: 26.07.2004 13:52		
		ERSTELLER: S. Schl		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3.0%	GF
Flur	$0.5 \cdot (0.237 + 0.240) + 0.628$	0.15 m ²		
	$2.115 \cdot 1.385$	2.93 m ²		
	$0.125 \cdot 2.187$	0.27 m ²		
	$0.070 \cdot 1.250$	0.09 m ²		
	$3.375 \cdot 3.312$	11.18 m ²		
	Summe GF:	14.62-	0.44 =	14.18 m²
Windfang	$3.010 \cdot 1.510$	4.55 m ²		
		Summe GF:	4.65-	0.14 =
Wohnen/Essen	$0.5 \cdot (4.234 + 1.849) + 2.395$	7.26 m ²		
	$0.5 \cdot (3.808 + 3.373) + 0.225$	0.81 m ²		
	$0.5 \cdot (3.373 + 1.826) + 0.498$	1.24 m ²		
	$0.5 \cdot (1.826 + 1.588) + 0.005$	0.01 m ²		
	$0.5 \cdot (1.588 + 1.008) + 0.084$	0.11 m ²		
	$0.5 \cdot (1.000 + 1.000)$	0.50 m ²		
	$2.099 \cdot 0.089$	0.19 m ²		
	$0.5 \cdot (2.089 + 1.188) + 0.911$	1.50 m ²		
	$3.635 \cdot 4.901$	17.81 m ²		
	$0.5 \cdot (3.635 + 2.778) + 0.859$	2.75 m ²		
	$0.5 \cdot (3.526 + 3.526)$	8.21 m ²		
	Summe GF:	38.39-	1.15 =	37.24 m²
	Grundfläche			55.83 m²
Bad	$2.635 \cdot 2.089$	5.50 m ²		
	$0.5 \cdot (2.635 + 1.724) + 0.911$	1.99 m ²		
		Summe GF:	7.49-	0.22 =
Küche	$0.5 \cdot (2.875 + 0.365) + 2.510$	4.07 m ²		
	$0.5 \cdot (2.375 + 2.375)$	2.82 m ²		
	$2.430 \cdot 1.233$	3.00 m ²		
	$0.5 \cdot (2.430 + 1.289) + 1.142$	2.12 m ²		
	Summe GF:	12.01-	0.38 =	11.85 m²
WETON Massivhaus GmbH Bzenstr. 22-24, 65556 Staffel		SEITE: 1		

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		Waldalgesheim		
Aufstufung nach Geschossbezeichnung		Messungsergebnisse werden aus den besten erzielten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet		
ZEICHNUNG: Erdgeschoss		DATUM/ZEIT: 26.07.2004 13:52		
		ERSTELLER: S. Sahl		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3,0%	GF
Schlafen	0.305*2.790	0.85 m ²		
	3.510*3.830	13.44 m ²		
		Summe GF:	14.29 - 0.43 =	13.86 m ²
Schleuse	4.135*1.510	6.24 m ²		
		Summe GF:	6.24 - 0.19 =	6.05 m ²
		Grundfläche		38.83 m ²
		WOHNFLÄCHE		94.88 m²
WETON Massivbau GmbH Elzerstr. 22-24, 65356 Staffel				SEITE: 2

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

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG				
Aufteilung nach Geschossbezeichnung		Berechnungswerte wurden aus den intern ermittelten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet		
ZEICHNUNG: Dachgeschoss		DATUM/ZEIT: 26.07.2004 13:53		
		ERSTELLER: S. Sehl		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3.0%	GF
Bad	3.760*0.400	1.50 m ²		
	3.990*2.486	9.92 m ²		
	0.50*3.990*1.182	2.38 m ²		
	0.00*3.990*0.082	0.00 m ²		
	Summe GF:	13.80-	0.41 =	13.39 m²
Galerie	3.320*1.351	4.48 m ²		
	0.5*(1.778*1.778)	1.58 m ²		
	0.5*(5.307*4.107)*1.200	5.65 m ²		
	0.5*(0.725*0.725)	0.26 m ²		
	0.5*(2.825*2.818)*0.823	2.16 m ²		
	0.5*(4.207*2.910)*1.297	4.61 m ²		
	0.50*1.192*3.320	1.98 m ²		
	0.00*3.320*0.073	0.00 m ²		
Summe GF:	20.73-	0.62 =	20.14 m²	
Gast	0.5*(2.953*2.553)*0.400	1.10 m ²		••••
	0.5*(2.279*1.879)*0.800	1.19 m ²		••••
	2.998*3.700	11.05 m ²		••••
	0.50*4.300*1.182	2.58 m ²		••••
	0.00*4.300*0.082	0.00 m ²		••••
Summe GF:	15.90-	0.48 =	15.42 m²	
Kind	0.5*(2.278*1.278)*1.000	1.78 m ²		••••
	2.861*3.700	10.69 m ²		••••
	0.50*4.700*1.182	2.80 m ²		••••
	0.00*4.700*0.073	0.00 m ²		••••
	0.00*0.5*(3.281*3.287)*0.009	0.00 m ²		••••
Summe GF:	15.17-	0.48 =	14.71 m²	
WETON Massivhaus GmbH Elsenstr. 22-24, 65556 Staffel				SEITE: 1

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		Waldalgesheim		
Auflistung nach Geschossbezeichnung		Berechnungswerte werden aus den Ideen exakte Werte ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet		
ZEICHNUNG: Dachgeschoss		DATUM/ZET: 26.07.2004 13:53		
		ERSTELLER: S. Sch		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Fläche	Abzug 3.0%	GF
Schlafen	$0.5 \times (3.388 + 3.381) \times 1.010$	3.40 m ²		
	3.380×2.556	8.64 m ²		
	$0.5 \times (0.805 + 0.791) \times 2.660$	2.12 m ²		
	$0.50 \times 1.182 \times 4.390$	2.02 m ²		
	$0.00 \times 0.082 \times 4.390$	0.00 m ²		
	Summe GF:		18.78	0.50 =
		Grundfläche		79.91 m²
		WOHNFLÄCHE:		79.91 m²
WETON Massivbau GmbH Eisenstr. 22-24, 65556 Staffel			SEITE:	2

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

Wohnflächenberechnung - Zusammenstellung

BAUVORHABEN: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Massivgarage
in 55425 Waldalgesheim, Untere Amalienhöhe

BAUHERR:

UMBAUTER RAUM

KELLERGESCHOSS:	374,749 cbm
ERDGESCHOSS:	383,254 cbm
DACHGESCHOSS:	382,978 cbm
	1140,981 cbm

MASSIVGARAGE: 145,108 cbm

WOHNFLÄCHE INSGESAMT

ERDGESCHOSS :	94,66 qm	
DACHGESCHOSS :	79,91 qm	
	174,57 qm	= rd. 174,00 qm

NUTZFLÄCHE

KELLERGESCHOSS :	96,72 qm
MASSIVGARAGE :	36,37 qm

Limburg - Staffel, den 26.07.2004

Der Bauherr: X

Der Planverfasser: W



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

Stellplatznachweis

BAUVORHABEN: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Massivgarage
in 55425 Waldalgesheim, Untere Amalienhöhe

BAUHERR:

STELLPLATZNACHWEIS FÜR PKW's

benötigt: je Einfamilienwohnhaus 2,0 Stellplätze

geplant:
1 Einfamilienwohnhaus

insgesamt benötigt:
= 2,0 Stellplätze

benötigt = 2,0 Stellplätze
geplant = 2,0 Stellplätze (Massivgarage)

STELLPLATZNACHWEIS FÜR FAHRRÄDER

benötigt: je Einfamilienwohnhaus 2,0 Stellplätze

geplant:
1 Einfamilienwohnhaus

insgesamt benötigt:
= 2,0 Stellplätze

benötigt = 2,0 Stellplätze
geplant = 2,0 Stellplätze in der Massivgarage

Limburg - Staffel, den 26.07.2004

Der Bauherr:

Der Planverfasser:



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

Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II, lfd.-Nr. 1, 2, 3, 9 und 10

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

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

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

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

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

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

Wohnrecht für [REDACTED] geb. 13.07.1952

am Grundstück „55425 Waldalgesheim, Untere Amalienhöhe 6“,

gemäß not. Urkunde des Notars

vom 09.10.2013, UR.-Nr. 1627 / 2013B

Grundbuch von Waldalgesheim, Blatt 3535, Abt. II, lfd.-Nr. 9

§ 1093 BGB

- (1) Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann auch das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften der §§ 1031, 1034, 1036 des § 1037 Abs. 1 und der §§ 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1057, 1062 entsprechende Anwendung.
- (2) Der Berechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesgemäßen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen.
- (3) Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte, die zum gemeinschaftlichen Gebrauche der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mit benutzen.

Wesentliche Aspekte

Nachfolgend werden einige für die Grundstückswertermittlung wesentliche Aspekte des Wohnungsrechts aufgeführt:

- Dem Berechtigten ist lediglich die Wohnnutzung gestattet. Darin besteht ein Unterschied zum Nießbrauch, bei dem grundsätzlich alle Nutzungen aus dem Grundstück gezogen werden können.
- Das Wohnungsrecht ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Es ist eine *persönliche* Dienstbarkeit, weil es dem Berechtigten als Person zusteht und es nicht darauf ankommt, dass er Eigentümer eines Grundstücks ist. Es ist weiterhin eine *beschränkte* persönliche Dienstbarkeit, weil es dem Berechtigten nur einzelne Befugnisse an der Sache zuordnet (im Gegensatz zu der umfassenden Herrschaft beim Eigentum).
- Obwohl es sich bei dem Wohnungsrecht um ein persönliches Recht handelt, ist der Berechtigte befugt, seine Familie sowie die zur Standesgemäßen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen.
- Das Wohnungsrecht ist nicht übertragbar und erlischt mit dem Tod des Berechtigten. Ist das Wohnungsrecht zugunsten einer juristischen Person bestellt, so endet es in der Regel mit dem Erlöschen
- Die Ausübung des Wohnungsrechts kann einem anderem nur überlassen werden, wenn die Überlassung vertraglich gestattet ist.

Die Baulandkammer hat zutreffend darauf hingewiesen, dass der Wert eines Wohnrechts nicht einfach mit dem Mietwert der Räume gleichzusetzen ist. Das Wohnrecht bietet dem Berechtigten höheren Schutz als ein Mietvertrag, da es Kündigungen und künftige Preiserhöhungen ausschließt, das Risiko eines Währungsverfalls also auf den Eigentümer überwälzt. Wie der Sachverständige bestätigt hat, würde ein hypothetische Erwerber bei seiner Preiskalkulation mit Rücksicht auf diese höhere Sicherheit den normalen Mietwert der Räume durch einen Zuschlag erhöhen.

Ausgehend von den in diesem Urteil ermittelten Zuschlägen stellte Bauer (AVN 10/1973, Seite 392) nachfolgende Tabelle 1 (als Anregung) auf, die von Sprengnetter 1990 an das diesbezügliche Mietniveau angepasst wurde:

Monatsmiete in €	Zuschlag in %
unter 50	25
50 - 100	20
100 - 200	15
über 200	10

Diese Zuschläge können weiter erhöht werden, wenn dem Berechtigten weitergehende Nutzungsbefugnisse zustehen; beispielsweise das Recht, die Wohnung zu vermieten.

Sachverständig ist ein Zuschlag von 10 %, sachgemäß.

Miethöhe aus der Wohnfläche	174 m ² x 7,90 €/m ²	=	1.374,60 €
Miethöhe aus der Do-Garage	2 x 60,00 €	=	120,00 €
			1.494,60 €
Zuschlag für die Sicherheit 10%			149,46 €
Gesamt			1.644,06 € = rd. 1.644,00 €

Das Wertermittlungsmodell für Wohnungsrechte ist grundsätzlich die Barwertberechnung des Mietzinses einschließlich des Zuschlags.

Wert eines Wohnrechtes einer männlichen Einzelperson

Ausgangsdaten

- a) Unentgeltliches, persönliches Wohnrecht auf Lebenszeit zugunsten einer 72 Jahre alten, männlichen Person
- b) Der Berechtigte trägt die Betriebskosten
- c) Die durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten am Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 beträgt nach der allgemeinen Sterbetafel für das frühere Bundesgebiet 2021/2023 – 12,75 Jahre.
- d) Die Restnutzungsdauer des Gebäudes beträgt am Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 59 Jahre
- e) Der angemessene Kapital- und Dynamikzinssatz für den Wert des Wohnrechtes wird mit jeweils 1,9 % / Jahr angenommen.

Berechnung des Barwerts aus dem Wohnrecht (Leibrente)

Grunddaten:

- monatliche Miete $R/t = 1.644,00\text{€}/\text{Mt.}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- jährliche Miete $R = 19.728,00\text{€}$
- Zahlungsweise $=$ vorschüssig
- Kapitalisierungszinssatz $k = 1,90\% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz $s = 1,90\% / \text{Jahr}$
- Stichtag $= 28.01.2025$
- Sterbetafel $= 2021/2023$ früheres Bundesgebiet

Angaben zum Berechtigten: Geschlecht = männlich
vollendetes Alter (x) = 72 Jahre

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_x = R \times a_x^{(t)}$$

- Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten im Alter x (monatlich, vorschüssig) $a_x^{(t)} = 10,9940$

Barwert $B_x = 216.889,63\text{€}$

Barwert aus dem fiktiven Wohnrecht **rd. 217.000,00 €**

Auszug aus der UR-Nr. 766 für 1965

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

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

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

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

Auszug aus dem Bebauungsplan „Untere Amalienhöhe - 1. Änderung der OG Waldalgesheim“

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA1, WA2, WA3 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen:

1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden-, Schenk- und Spasseeinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen werden:

1. Betriebe des Bohrerzeugnisgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die restlichen unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des am Bebauungsplanes.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 20 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gebiet WA1 und WA2 gemäß Eintrag in die Nutzungstabellen (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 2 sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO definiert.

• Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den Gebieten WA1 und WA2 0,3

• Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in den Gebieten WA1 und WA2 0,5

• Zahl der Vollgeschosse (Z)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse (Z max. = 2) in den Gebieten WA1 und WA2 zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich für das Gebiet WA3 nach § 34 BauGB. Die Aussagen des Baugrundgutachtens sind dabei zu beachten.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Bauweise § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In den Teilbereichen WA1 und WA2 ist gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bauweise für den Teilbereich WA3 richtet sich nach dem § 34 BauGB. Die Aussagen des Baugrundgutachtens sind dabei zu beachten.

1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für alle Teilbereiche WA1, WA2 und WA3 entsprechend der Planzeichnung gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

1.3 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen § 2 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Im Teilbereich WA2 sind Nebenanlagen auf in der dafür vorgesehenen Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (z.B. Carports) sind in den Teilbereichen WA1 und WA2 nur innerhalb einer Tiefe von 23 m, gemessen ab der Straßengrenzungslinie, zulässig. Im Teilbereich WA3 richtet sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nach dem § 34 BauGB. Die Aussagen des Baugrundgutachtens sind dabei zu beachten.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB

In allen Teilbereichen sind je Wohngebäude nur maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 10

Vor Garagen und Grundbesitzes Grundstücken (z.B. Camping) ist ein Schutz als Grünland zur Vermeidung von Verdichtungsflächen (Grünflächen ab der Ebene der Geländeoberfläche) von mindestens 6 m Tiefe vorzusehen.

1.6 Verkehrsflächen, sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind im Besonderen der Planung festzusetzen. Die Verkehrsflächen sind gemäß dem gültigen Verkehrs- und Erschließungsplan auszubilden. Die erforderlichen Beteiligungen zur Herstellung des Straßenverkehrs sind im Vorhaben und Erschließungsplan auf den angezogenen Grundbesitz einzusetzen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entfaltung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von Grünflächen gemäß Flächennutzungsplan zu unterliegen. Die Verwendung chemischer Düngemittel sowie von Nährstoffen und Auszubehalten ist zu untersuchen.

Verpflanzung

Die durch Ziffer 2 ab nicht übertragbar festgesetzten sind vom Grundstückseigentümer und mit Zustimmung von Zulieferern, Zulieferern, Hölzern und Terrassen zu begründen und begründet zu unterhalten. Die amtliche Oberflächenerhebung ist zu berücksichtigen. Die Befreiung privater Freizeitanlagen auf 15 % der Grundstücksfläche ist nicht anzuwenden. Regenerierung von betroffenen Freizeitanlagen ist auf dem Grundstück zur Vermeidung zu begründen.

Vermeidung

Zur Vermeidung des Verlustes Grünflächen ist

- Das Regenwasser von den Freizeitanlagen auf dem Grundstück zur Vermeidung zu begründen.
- Das von den Freizeitanlagen abfließende Regenwasser ist auf dem Grundstück in einem mit § 2 Landeswasserrecht, wenn es möglich ist, zu sammeln und zur Vermeidung zu begründen. Die Unterhaltung der Freizeitanlagen durch geeignete Anlagen, z.B. Stützmauern, ist zu begründen.

Freizeitanlagen der privaten Grundstücke

Auf den privaten Freizeitanlagen ist auf die Einhaltung, insbesondere die Einhaltung des Bodenschutzes und der Umweltschutzmaßnahmen zu achten (z.B. Nutzung). Nachgelassen und nicht holmbelegt im Vordergrund sind insbesondere auch hinsichtlich der Landschaft nicht zulässig. Durch die Bildung von Sperrzonen zwischen den Rasen- und Übergangsbereichen (Anlage von Hecken, Gehwegen, Begehungsflächen etc.) sowie die Vermeidung von Schäden und Erosion abzubauen ist insbesondere bei den Maßnahmen für die Planung sowie ein in die Landschaft integrierendes Biotop zu schaffen.

Gräben

Die festgesetzten Gräben zur Abführung von Regenwasser (insbesondere der nicht übertragbaren Flächen) sind vom Grundstückseigentümer zu unterhalten, es sei denn, es besteht ein begründeter Grund oder die Flächen sind durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten. Die Gräben sind zu unterhalten, insbesondere die Flächen sind zu unterhalten. Die Gräben sind zu unterhalten, insbesondere die Flächen sind zu unterhalten.

Einfriedigungen

Einfriedigungen und Abgrenzungen zu benachbarten Verhältnissen sind durch Hecken oder Einfriedigungen auszubilden. Hecken sind eine oder mehrere der in Absatz 3 aufgeführten Gehölzarten aufzubauen.

1.8 die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, einem Erschließungsträger oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Flächen G1 beinhalten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und können benachbarten Grundstücken. Diese Rechte sollen im Besonderen festzusetzen werden.

Die Flächen G2 bis G8 beinhalten Leitungsrechte, die zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt werden. Die in diesen Flächen verlaufenden Wasserleitungen sind zu unterhalten und eine Belastung zu begründen.

Von immo...
Weiter...
Bereitgestellt -
Verkauf durch
untersagt!

Planunterlagen

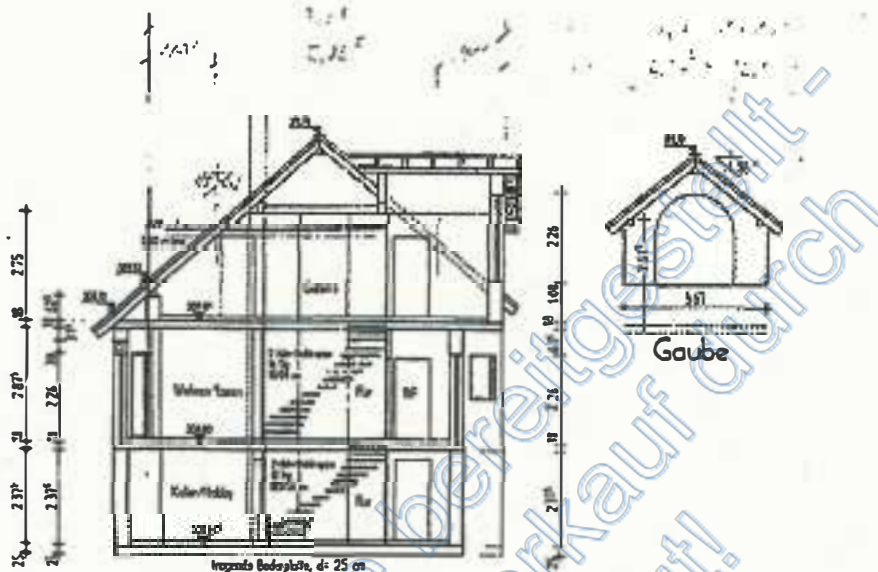
Ansichten – kein Maßstab! –



281 50874

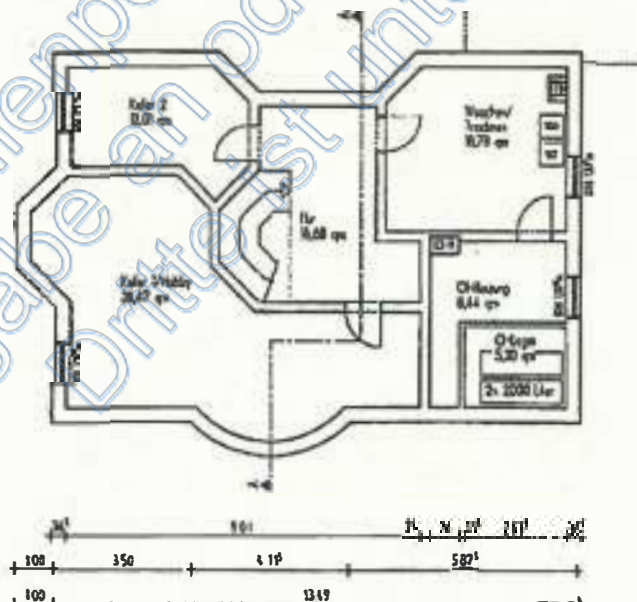
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Schnitt – kein Maßstab! –



Schnitt A-A

Grundriss als Positionsplan – kein Maßstab! –



KELLERGESCHOSS qm^2 Grundfläche
li. Abh. 2,37m

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