kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

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

NY NASEDY

EINGANG

GUTACHTEN
Amtsgericht Speyer
AZ: 5 K 27/24

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

NY NASEDY

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D 76227 Karlsruhe
Fon: 0721 - 4764604
Fax: 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Speyer; AZ: 5 K 27/24

31.07.2025



Doppelhaushälfte

Verkehrswert: 383.000,00 EUR

GUTACHTEN

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

des 189,18/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit vier Doppelhaushälften bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Heiligenstein Blatt 2569
Wohnungsgrundbuch
Flurstück 1176/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 265 m²
Flurstück 1177/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 287 m²
Flurstück 1177/5, Gebäude- und Freifläche, Größe 288 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Doppelhaushälfte im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
Viehtriftstraße 98 in 67354 Römerberg-Heiligenstein

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.04.2025**

Ausfertigung 1 (4)
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt; davon ist ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

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

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Speyer
AZ: 5 K 27/24

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 17.04.2025 (Datum der Ortsbesichtigung)

Innen- und Außenbesichtigung



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

Wertermittlungsobjekt:	189,18/1.000 Miteigentumsanteil an einem mit vier Doppelhaushälften bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Doppelhaushälfte Nr. 2
Adresse:	Viehtriftstraße 98, Römerberg
Lage, Lagebesonderheiten:	Römerberg-Heiligenstein
Grundstücksgröße gesamt:	840 m² (gemäß Grundbuch), Anteil rd. 159 m²
Detailangaben:	Einfamilienhaus in Fertigbauweise Baujahr 1998, fünf Zimmer, rd. 123 m² Wohnfläche (EG-DG), voll unterkellert, Gas-Zentralheizung, z.T. Fußbodenheizung (EG), Bodenbelag: überwiegend Parkett und Fliesen
Sondernutzungsrechte:	Hof- und Gartenfläche vor dem Haus, Terrasse, Kfz-Stellplatz bzw. Garage
Vermietungssituation, Nutzung:	Eigennutzung
Objektzustand:	Baujahresbezogener, überwiegend gepflegter Zustand
Abschlag wg. Bauschäden etc.:	6.000,00 €
Verfahrenswert (Sachwert) rd.:	383.000,00 €
Verkehrswert:	**383.000,00 €**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**KOMPAKTFASSUNG**	**2**
2	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**4**
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	**BESCHREIBUNGEN**	**8**
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Hausverwaltung	15
3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
4	**VERKEHRSWERTERMITTLUNG**	**18**
4.1	Definition und Erläuterung	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Sachwertermittlung	19
4.4	Verfahrensergebnis	31
4.5	Verkehrswert	31
5	**ANHANG**	**33**
5.1	Verzeichnis des Anhangs	33
5.2	Luftbild / Hybrid	34
5.3	Grundrisse	35
5.4	Gebäudeschnitt	38
5.5	Wärmeschutznachweis	39
5.6	Auszüge aus der Teilungserklärung	40
5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	42
5.8	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	43
5.9	Rechtsgrundlagen	44
6	**FOTOS**	**45**

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

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Speyer
Wormser Straße 41, 67346 Speyer

Aktenzeichen: 5 K 27/24

Auftrag: Vom 19.03.2025
Beschluss: Vom 17.03.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXX

- Antragstellerin und Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin XXXXX

gegen

XXXXX

- Antragsgegner und Antragsteller -

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt XXXXX

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Heiligenstein
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
189,18/1000	an sämtlichen Räumen der Doppelhaushälfte im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2	2569 BV 1

an Grundstück

Gemarkung	Flur-stück	Wirtschafts-art u. Lage	Anschrift	m²
Heiligenstein	1176/1	Gebäude- und Freifläche	Viehtriftstraße 98A, 98C	265
Heiligenstein	1177/3	Gebäude- und Freifläche	Viehtriftstraße 98, 98A, 98B, 98C	287
Heiligenstein	1177/5	Gebäude- und Freifläche	Viehtriftstraße 98, 98B	288

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:
[1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Ausdruck aus dem Grundbuch von Heiligenstein Blatt 2569

Unterlagen der Antragstellerin /Antragsgegnerin:
[3] Objektunterlagen (Grundrisse EG, OG, DG; Statik; Wärmschutznachweis)

Unterlagen des Antragsgegners/ Antragstellers: Nichtzutreffend.

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

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:

[4] Teilungserklärung; Urk. Rolle Nr. 2762 K (11 Seiten); Amtsgericht Speyer, Grundbuchamt
[5] Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.09.1998 sowie Anlagen; Amtsgericht Speyer, Grundbuchamt
[6] Schriftliche Auskunft aus dem Bodeninformationssystem (BIS) des Landes Rheinland-Pfalz; Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
[7] Schriftliche Auskunft aus den Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.RLP); Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
[8] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Bauen, Denkmalpflege
[9] Auskunft zur Bauleitplanung; Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen, online-Abfrage
[10] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Bauaufsicht und Bauförderung
[11] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung: 17.04.2025

Anwesende: Herr XXX
Frau XXX
Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 17.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Für die Flurstücke 1176/1, 1177/3 und 1177/5 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Baurechtliche Beurteilungen von Bauvorhaben erfolgen nach § 34 BauGB.

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

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.
Behördliche Einschränkungen:	Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft gem. DSchG:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz ist das Anwesen (Flst. 1176/1, 1177/3, 1177/5, Viehtriftstr. 98-98C) kein Kulturdenkmal und befindet sich auch nicht in der Nähe eines Kulturdenkmals.
Hinweis:	Bezüglich archäologischer Belange sind die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zum Thema „Zufällige Funde“ lt. DSchG Abs. 3, §§ 16-19 zu beachten.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

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

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Heiligenstein
Blatt 2569 -Wohnungsgrundbuch- Ausdruck vom 01.10.2024 Letzte Änderung vom 21.11.2007

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Miteigentumsanteil von 189,18/1.000 an Grundstück

Gemarkung Heiligenstein, Flurstück 1176/1, Gebäude- und Freifläche, Viehtriftstraße 98 A, 98 C, Größe 265 m²
Gemarkung Heiligenstein, Flurstück 1177/3, Gebäude- und Freifläche, Viehtriftstraße K 26, 98, 98 A, 98 B, 98 C, Größe 287 m²
Gemarkung Heiligenstein, Flurstück 1177/5, Gebäude- und Freifläche, Viehtriftstraße K 26, 98, 98 B, Größe 288 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Doppelhaushälfte im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 2568 bis Blatt 2571); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt: Veräußerungsbeschränkung: keine; Sondernutzungsrechte sind vereinbart; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.12.1998 : übertragen aus Blatt 2565 ; eingetragen am 01.06.1999. ....

Erste Abteilung (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu Laufende Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2.1 XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX
- Anteil 1/2 -
2.2 XXX XXX, geb. XX.XX.XXXX
- Anteil 1/2 -
...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer der Eintragungen zu Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Keine Eintragungen ...

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Vermietungssituation

Das Anwesen wird eigengenutzt.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend.

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Verbandsgemeinde:	Römerberg-Dudenhofen
Ort:	Römerberg
Einwohnerzahl rd.:	9.959[1]
Gemarkungsfläche rd.:	27,85 km²
Höhenlage:	115 m ü. NHN

Römerberg ist eine Ortsgemeinde, die im Jahre 1969 im Rahmen der Durchführung der Verwaltungsreform aus den ehemals selbstständigen Gemeinden Berghausen, Heiligenstein und Mechtersheim entstand. Römerberg wiederum trat 2014 als eine von vier Ortsgemeinden der neu formierten Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen bei. Römerberg ist die größte Kommune der Verbandsgemeinde und liegt ca. 5 km südwestlich von Speyer in der Rheinauenlandschaft. Größere Städte in der Umgebung sind im Norden Mannheim (ca. 28 km Entfernung), im Nordosten Heidelberg (ca. 30 km Entfernung), im Süden Karlsruhe (ca. 48 km Entfernung) und im Westen Landau i. d. Pfalz (ca. 25 km Entfernung).



Abb. 1: Übersichtskarte Gemeinde Römerberg (ohne Maßstab); URL: https://www.openstreetmap.org/way/; Markierung (blau) d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsobjekt

[1] Einwohner mit Hauptwohnung, Stand 31.10.2024, Quelle: https://www.vgrd.de/gemeinden/og-roemerberg/fakten-geschichte/

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

Römerberg ist über die A 61 und die B 9 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Mitten durch das Gemeindegebiet verläuft die L 507. Zwei Haltepunkte an der Bahnstrecke Schifferstadt-Wörth gewährleisten durch Regional- und S-Bahnen des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar sowie außerdem durch Buslinien eine gute Anbindung an die umliegenden Großstädte.

Römerberg ist heute eine typische Wohngemeinde für Pendler nach Speyer, Ludwigshafen, Mannheim etc. Neben mittleren und kleinen Gewerbebetrieben haben auch die Landwirtschaft und der Weinbau im Haupt- und Nebenerwerbsbetrieb noch Bedeutung in der Gemeinde. In den drei Ortsteilen stehen insgesamt sechs Kindertagesstätten und drei Grundschulen sowie zahlreiche Freizeitanlagen, Vereine und Sportmöglichkeiten zur Verfügung. Über diese Grundversorgung hinaus bieten die umliegenden Gemeinden und nächstgelegenen Städte alle Einrichtungen der sozialen und privaten Infrastruktur.

Römerberg wird als Demografietyp 8 - „Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen" - eingestuft.[2] Die Kommunen im Typ 8 zählen zu den leicht wachsenden und wohlhabenden Städten und Gemeinden im weiteren Umfeld von Wirtschaftszentren.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsteils Heiligenstein an der K 26. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Nebengebäuden. In direkter Umgebung sind das Hallenbad (Kreisbad Römerberg), die Rhein-Pfalzhalle, ein Supermarkt, eine Kindertagesstätte und der Tennisclub Römerberg. In der weiteren Umgebung befinden sich die Grundschule und weitere Einkaufsmöglichkeiten. Im Süden schließen weiträumig Landwirtschaftsflächen an. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter, der Bahnhof Heiligenstein ca. einen Kilometer entfernt. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Berücksichtigung der Immissionen, der Anbindungen und der sonstigen privaten und sozialen Infrastruktur als mittlere Wohnlage zu bezeichnen.



Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (Karte ohne Maßstab); Quelle: https://www.openstreetmap.org/; Markierung (blau) durch d. SV

[2] Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

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

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Vorbemerkung

Das mit zwei Doppelhäusern bebaute Grundstück mit der Adresse Viehtriftstraße 98, 98 A, 98 B, 98 C wird aus den drei vereinigten, aneinandergrenzenden Flurstücken – Nrn. 1176/1, 1177/3 und 1177/5 - gebildet. Die genannten Flurstücke weisen einen vergleichbaren Zuschnitt und Oberflächenstruktur und annähernd gleiche Grundstücksflächen auf.

3.2.2 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Nahezu rechteckige Grundstücksform
Gesamtfläche:	840 m² 265 m² + 287 m² + 288 m² (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	17 m
Grundstückstiefe ca.:	50 m
Bebauung:	Das Grundstück ist mit zwei Doppelhäusern bzw. vier Doppelhaushälften bebaut.

3.2.3 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang/Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Viehtriftstraße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die Viehtriftstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Viehtriftstraße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Erschließungs- und Verbindungsstraße (K 26). Gehwege sind beidseitig vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten, Bodenveränderungen etc.:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd sind die betreffenden Flurstücke im Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz (BIS RP), Bodenschutzkataster (BOKAT), nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Von Immobilienpoolde bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand und wird fortgeschrieben, sofern weiter, für die bodenschutzrechtliche Einstufung relevante Erkenntnisse vorliegen.

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen bzw. keine Altlasten, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten anzupassen.

3.2.5 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Gewässerangrenzung und Hochwassergefahr/Überflutungsgefahr besteht im Bereich des betreffenden Grundstücks nicht.

Grundlage: geoDatenArchtitektur Wasser Rheinland-Pfalz; https://hochwassermanagement.rlp.de/

3.2.6 Umgebungslärm

Verkehrslärm durch die A 9:

Gemäß Lärmkartierung Rheinland-Pfalz 2022[3] bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts keine Lärmimmissionen durch die ca. 2,7 km (Luftlinie) entfernte A 9.

Lärmkarte L_{DEN} [4] Hauptverkehrsstraßen u. sonstige Straßen:

Von der Viehtriftstraße bestehen im Bereich des Bewertungsobjekts (Haus Nr. 2) Lärmbeeinträchtigungen:
Ab 65 bis 69 dB(A) im nördlichen Bereich (Straßenangrenzung)
Ab 60 bis 65 dB(A) im mittleren Bereich
Ab 55 bis 59 dB(A) im südlichen Bereich

Lärmkarte L_{Night} [5] Hauptverkehrsstraßen u. sonst. Straßen:

Ab 55 bis 59 dB(A) im nördlichen Bereich (Straßenangrenzung)
Ab 50 bis 55 dB(A) im mittleren Bereich
Ab 45 bis 49 dB(A) im südlichen Bereich

3.2.7 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen[6]:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: -0,8 mm/Jahr
Varianz: 0,10 (mm/Jahr) ²

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; https://bodenbewegungsdienst. bgr.de/

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

3 https://umgebungslaerm.rlp.de/laermkartierung

4 Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

5 Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

6 Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem Grundstück wurden zwei Doppelhäuser sowie Garagen und Carports errichtet. Die folgenden Beschreibungen beziehen sich auf das Sondereigentum mitsamt der zugeordneten Sondernutzungsrechte -im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet- und beruhen auf der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und den Auskünften des Antragsgegners/Antragstellers im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten dienen (s. auch Anhang). So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Doppelhaushälfte; bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1998 (gemäß Parteivortrag und Objektunterlagen)
Hinweis zum Baujahr:	Das Baujahr wurde von vom Antragsgegner/Antragseller mit 1997-1998 angegeben. Die vorliegenden Unterlagen datieren aus dem Jahr 199, so dass in vorliegender Wertermittlung das Baujahr mit 1998 angehalten wird. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend anzupassen.
Umbauten / Erweiterungen:	Nichtzutreffend.
Nutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhauswohnung)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen, Satteldach mit Eindeckung

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Fertigbauweise über massivem Keller
Außenwände:	KG: Beton mit Innendämmung (gem. Angabe des Antraggegners /Antragstellers), EG-DG: Holzständerbauweise
Innenwände:	Holzständerwände
Geschossdecken:	Über KG: Stahlbeton Über EG und OG: Holzbalkendecke
Dach:	Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Halb gewendelte Holzwangentreppe

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

Eingangsbereich:	Eingangstreppe/Podest mit Betonpflaster
Terrasse:	Bodenbelag: Betonplatten Einfriedung: Holz-Palisaden

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. als Fenstertürelemente im OG z.T. französiche Balkone, Dachfenster, z.T. Kunststofffenster, Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, Holzwerkstoffzargen Im EG: Glastür

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Zentralheizung (Gastherme Fa. [redacted] Bj. 1997)
Heizkörper:	EG: Fußbodenheizung OG - DG: Kompaktheizkörper mit Thermostatventil, Handtuchheizkörper im Bad
Sonstiges:	Glasfaseranschluss

3.3.2.5 Energieausweis

Für das Wohnhaus liegt ein Wärmeschutznachweis vor (s. Anhang). Im Zuge von Zwangsversteigerungen schreibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG)[7] keinen Energieausweis vor.

3.3.2.6 Wohnung

Aufteilung, Ausstattung

Kellergeschoss:	2 Kellerräume, Wasch- und Technikraum
Erdgeschoss:	Wohnen/Essen/Küche, Terrasse, WC
Obergeschoss:	Drei Wohnräume, Bad
Dachgeschoss:	Studio, Dachkammer (Gastherme)

[7] Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen".

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

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestaltung
Belichtung/Belüftung:	Überwiegend normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen gem. § 3 Abs. 2 /§32 Abs. 2 WEG.
Bodenbeläge:	Überwiegend Fliesen und Parkett
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Sichtholzbalken (Studio)
Sanitärobjekte EC EG:	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten
Sanitärobjekte Bad DG:	Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten, Badewanne, Dusche

3.3.2.7 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Die Wohn- und Nutzflächenangabe beruht auf den Flächenangaben der vorliegenden Grundrissplänen. Eine Gewährleistung auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird ausdrücklich nicht übernommen. (Eine Wohnflächenberechnung ist für die vorliegende Wertermittlung nicht erforderlich.)

Wohnfläche in EG bis DG rd.:	123 m²
Nutzfläche im KG rd.:	47 m²

3.3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Außentreppe (Eingang)
Besondere (techn.) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

3.3.2.9 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile u. Zubehör (§ 55 ZVGB):	Nicht erkennbar.

3.3.2.10 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Eine Einbauküche, bestehend aus Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte mit Spüle und Elektrogeräten ist vorhanden.
Hinweis:	Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Koblenz[8] nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

[8] OLG Koblenz ZMR 1993, 66, 68

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

3.3.2.11 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Wertbeeinflussende Modernisierungen sind nicht erkennbar.

3.3.3 Sondernutzungsrechte

Es sind Sondernutzungsrechte gem. § 15 WEG begründet (s. Urk. Rolle Nr. 2762 K, Begründung von Wohnung- und Teileigentum gem. § 3 WEG vom 11.12.1998). Demnach stehen dem Eigentümer des Wohnungseigentumsrechts Nr. 2 der im Erdgeschossgrundrissplan mit Nr. 2 bezeichnete Kfz-Stellplatz sowie die „gelb" umrandete unbebaute Grundstücksfläche als Hof- und Gartenfläche sowie die Terrasse zur alleinigen und ausschließlichen Sondernutzung zu.

Hinweis des SV: Ein Grundrissplan mit den o.g. farbigen (gelben) Einzeichnungen liegt dem Unterzeichner nicht vor. Der Sachverständige geht ohne Weiteres davon aus, dass es sich hierbei um die vor dem Hauseingang befindliche unbebaute Fläche handelt. Der betreffende Kfz-Stellplatz ist mit einer Pkw-Garage bebaut.

3.3.3.1 Garage

Art, Konstruktion, Ausführung:	Einzel-Pkw-Garage in Fertigbauweise Fassade verputzt und gestrichen, Flachdach
Ausstattung:	Bodenbelag: Estrich Metallschwingtor Stromanschluss

3.3.4 Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Zufahrts- und Stellplatzflächen (Betonplatten, Betonpflaster), Einfriedungen etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	z.T. Aufwuchs

3.4 Hausverwaltung

Verwaltung:	Angaben zu einer Hausverwaltung, Verwalter nach WEG liegen nicht vor. Gemäß Teilungserklärung wurde keine Verwaltung bestellt.
Instandhaltung, Rücklagen etc.:	Gemäß Teilungserklärung tragen die Miteigentümer die Kosten für die Instandhaltung der gemeinschaftlichen Flächen (im Erdgeschossgrundriss rot eingezeichnete unbebaute Grundstücksfläche) entsprechend ihrer Miteigentumsanteile.

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

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.5.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Besonderheiten des gemeinschaftlichen Eigentums etc.:

Außen / Innen: Augenscheinlich nicht erkennbar.

Vom im Internet bereitgestellten Original unterschieden. Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.5.2.2 Wertbeeinflussende Bauschäden, Besonderheiten des Sondereigentums etc.:

Z.T. Bodenbeläge schadhaft (z.T. Fliesen im KG hohlliegend)

3.5.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich bei der Ortsbesichtigung nicht.

3.5.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:	Wohnnutzung (Einfamilienhaus)
Verfahrenswahl mit Begründung:	Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ermittelt sich der Verkehrswert solcher Objekte nach dem Sachwertverfahren, da sich die Wertbildung an den Kosten orientiert, die ein Erwerber aufzubringen hätte, wenn er selbst ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

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

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten. Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

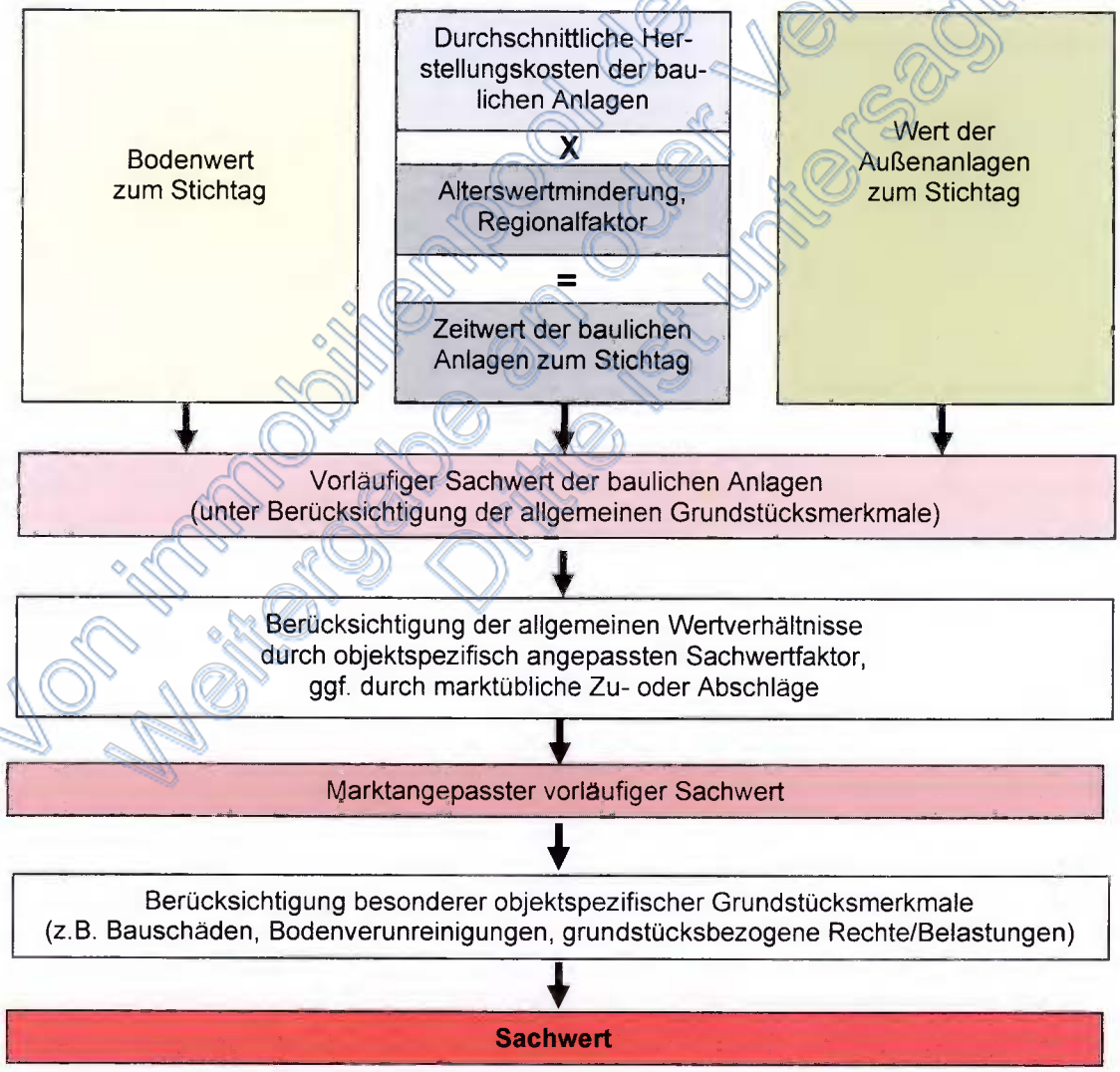


Abb. 3: Schema Systematik Sachwertverfahren

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

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs.1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen.

Abweichungen einzelner Grundstücke in wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. spezielle Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit etc. bewirken entsprechende Abweichungen ihrer Bodenwerte vom Bodenrichtwert.

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2024 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land, beitrags- und abgabenfrei (b/af) in Höhe von **380,00 €/m²** ermittelt/festgesetzt.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	380,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	380,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.04.2025	×	1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	380,00 €/m²	

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Art der Nutzung	Mischgebiet	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Bauweise	offen	offen	× 1,00	E3
Geschosszahl	II	II	× 1,00	E3
Fläche	450 m²	840 m²	× 1,00	E4
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) **rd.**			**= 380,00 €/m²**	

E3: Die betreffende Grundstücksteilfläche weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung, der Bauweise und Geschossigkeit auf. Anpassungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der Gutachterausschuss definiert für das Richtwertgrundstück eine Grundstücksfläche von 450 m². Das vorliegende Grundstück besteht aus mehreren Flurstücken, die zusammen eine Fläche von 840 m² aufweisen. Abweichende Grundstücksflächen sind in der Regel anhand geeigneter Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

In vorliegender Wertermittlung ist das Grundstück mit vier Doppelhaushälften bebaut. Die Grundstücksflächen sind betrachtungstheoretisch hälftig den jeweiligen Doppelhäusern zuweisbar, sodass vorliegend keine Anpassung vorzunehmen ist.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	380,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 380,00 €/m²	
Fläche	× 840,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	= 319.200,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	**= 319.200,00 €**	
189,18/1.000 Miteigentumsanteil am Bodenwert rd.	**= 60.386,00 €**	

Zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2025 wird der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks (Flurstücke 1179/1, 1177/3, 1177/5), Viehtriftstraße 98, 98A, 98 B, 98C in Römerberg-Heiligenstein mit 319.200,00 € ermittelt.

Dem 189,18/1.000 Miteigentumsanteil am ermittelten Bodenwert entspricht somit ein Bodenwertanteil von rd. rd. 60.386,00 €.

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

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Sachwertermittlung

4.3.3.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen." - Dazu zählen das Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss(e) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen." - Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt." - Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile). Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

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

Abb. 4: Allgemeines Schema Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: ImmoWertA; zu Anlage 4 (Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010))

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen (Grundrisse) ermittelt.

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	BGF	ART	BRI
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI			
	m	m	m	plus / min			m²	a/b/c	m³
KG	5,455	11,000	0,00	1,0	60,01	0,00	60,01	a	
EG	5,455	11,000	0,00	1,0	60,01	0,00	60,01	a	
OG	5,455	11,000	0,00	1,0	60,01	0,00	60,01	a	
DG	5,455	11,000	0,00	1,0	60,01	0,00	60,01	a	
gesamt a,b							240,02		
gesamt a, b rd.							**240,00**		

4.3.3.2 Baupreisindex

Die im Sachwertverfahren zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten liegen i. d. R. nur bezogen auf die Preisverhältnisse eines zurückliegenden Bezugsstichtags vor und müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Der Baupreisindex (BPI) zum Wertermittlungsstichtag beträgt 187,2 (I. Quartal 2025[9]).

4.3.3.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

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

9 Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden; www.destatis.de/DE/Startseite.html; Veröffentlichung am 10.04.2025

Wohnhaus

Abb. 5: Ausschnitt aus der ImmoWertV; Kostenkennwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser; Quelle: ImmoWertV[10]

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Dach	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Fußböden	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Heizung	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	615,00 EUR/m²	685,00 EUR/m²	785,00 EUR/m²	945,00 EUR/m²	1180,00 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	180,55	EUR/m²
Dach	15,00%	117,75	EUR/m²
Fenster und Außentüren	11,00%	86,35	EUR/m²
Innenwände und -türen	11,00%	86,35	EUR/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	89,87	EUR/m²
Fußböden	5,00%	47,25	EUR/m²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	70,65	EUR/m²
Heizung	9,00%	73,53	EUR/m²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	51,90	EUR/m²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	804,20	EUR/m²
Korrekturfaktor		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		804,20	EUR/m²

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 2.11 (Doppelhäuser mit Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) bei überwiegend durchschnittlichem Standard ein Kostenkennwert von rd. 804,00 €/m² BGF.

[10] https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

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

Garage

Für die Garage wird ein pauschaler Zeitwert von 10.000,00 € angesetzt.

4.3.3.4 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor gemäß § 36 ImmoWertV ist ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Sofern vom zuständigen Gutachterausschuss noch keine Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell der ImmoWertV 2021 abgeleitet wurden und demnach auch noch kein (Baukosten-)Regionalfaktor in der Sachwertfaktor-Ableitung verwendet wurde, ist der Verfahrens- und Marktwert modellkonform in dem „alten" Modell zu ermitteln.

Die in vorliegender Wertermittlung herangezogenen Sachwertfaktoren wurden mit Regionalfaktor 1,0 ermittelt. Dies entspricht den bisherigen Ermittlungen nach SW-RL ohne Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße.

4.3.3.5 Zu-/Abschläge

Es wurden keine Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.3.3.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere technische Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppe (Eingang)		1.500,00 €
Summe rd.		1.500,00 €

Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Nichtzutreffend		
Summe rd.		0,00 €

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

4.3.3.7 Bewegliche Gegenstände, Zubehör etc.

Bewegliche Gegenstände, Zubehör	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Summe rd.		0,00 €

Der Zeitwert der beweglichen Gegenstände ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

Einbauküche	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Summe rd.		500,00 €

Der Zeitwert der Kücheneinrichtung ist nicht im Verfahrenswert und nicht im Verkehrswert enthalten.

4.3.3.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.3.3.9 Bauliche Außenanlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die anteiligen baulichen und sonstigen Außenanlagen (durchschnittlicher Standard) sachverständig mit rd. 13.000 € (entspricht rd. fünf Prozent der Gebäudezeitwerte) geschätzt.

4.3.3.10 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

Für das Wohngebäude wird modellkonform eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angehalten.

4.3.3.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten das Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt.

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

Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass sich Modernisierungen erst ab einem bestimmten relativen Alter auf die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bemerkbar machen.

Abb. 6: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades[11]

Das Alter baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wertermittlungsstichtag (Kalenderjahr) und dem Baujahr (Kalenderjahr). Das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag beträgt demnach 27 Jahre. Wertbeeinflussende Modernisierungen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Restnutzungsdauer des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag wird unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 53 Jahren ermittelt.

4.3.3.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.3.3.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der Verkehrswert ist gem. § 6 Absatz 4 ImmoWertV 2021 aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Letzteres wird im Allgemeinen mit Anpassung des Ausgangswertes an die Marktlage oder kurz als Marktanpassung bezeichnet.

Der „vorläufige Sachwert" ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie definieren das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben der Gutachterausschüsse wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten - die Marktanpassungsfaktoren - sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln.

[11] https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

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

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz somit auf der Grundlage tatsächlicher Objektverkäufe und entsprechender Nachbewertungen nach einem definierten Modell. Die Verwendung dieser abgeleiteten Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen (vgl. Grundsatz der Modellkonformität in § 10 ImmoWertV) und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Zur Wertermittlung erforderliche Daten, insbesondere Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundtücke, werden im Landesgrundstücksmarkt Rheinland-Pfalz veröffentlicht. Das entsprechende Wertermittlungsmodell bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024[12].

Der Unterzeichner ermittelt einen vorläufigen Sachwert von rd. 320.000,00 € (s. 4.3.5). Der vom Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor für mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke bei einem vorläufigen Sachwert von 325.000 € im Marksegment 5 beträgt 1,13. Zwischen Sachwertfaktoren von Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhaushälften/Reihenhäusern konnten keine signifikanten Differenzen festgestellt werden.

Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt, die im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke mit den ermittelten Zu- oder Abschlägen für den Stichtag 01.01.2025 zu versehen. Ausgangspunkt für diese Empfehlung ist eine aktuelle Zwischenauswertung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zur aktuellen Marktentwicklung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen.

Auswirkungen von Abweichungen in den wertrelevanten Merkmalen auf den Sachwertfaktor		
Durchschnittlicher SWF: **1,13**		
Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	Bewertungsobjekt	Sachwertfaktor
Lagequalität (innerörtliche Lage, Bodenrichtwert etc.)	unterdurchschnittlich	↓
Grundstücksgröße (Anteil)	gering	↑
Bauliche Nutzbarkeit, Flexibilität, Freiflächen etc.	unterdurchschnittlich	↓
Baujahr, Restnutzungsdauer	überdurchschnittlich	↑
Wohnfläche	geringer	↑
Bauliche Außenanlagen, Nebengebäude	durchschnittlich	↔
Marktsituation, zeitliche Entwicklung	nahezu vergleichbar	↔

Unter Würdigung der aktuellen Marktentwicklungen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie unter Berücksichtigung der Lage (Makrolage und innerörtliche Lage), der Objektart, der Restnutzungsdauer, dem Ausstattungsstandard und den Objektbesonderheiten (insbesondere Grundrisslösung, baulicher Zustand etc.) des zu bewertenden Objekts wird der Sachwertfaktor angepasst und sachverständig modifiziert mit 1,20 angesetzt.

Der Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten in der Region.

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

[12] Vgl. S. 104 ff., Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2024

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.4.1 Bauschäden etc.

Wie unter 3.4.2 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Zusammenstellung	EURO
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer nicht verlängern	
z.T. Bodenbeläge schadhaft	5.000,00
Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern	
Zwischensumme 1 (brutto)	**5.000,00**
Baunebenkosten (20%)	1.000,00
Zwischensumme 2	**6.000,00**
Sonstiges/Faktor	
Summe	**6.000,00**
Summe rd.	**6.000,00**

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

4.3.5 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohnhaus	Garage		
Berechnungsbasis		pauschaler		
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	240,00	Zeitwert		
Baupreisindex (BPI)	187,20			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	804,00			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.505,09			
Herstellungswert				
• Normgebäude	361.221,12 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	361.221,12 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	27			
• prozentual	33,8%			
• Betrag	122.092,74 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	239.128,38 €			
• Besondere Bauteile	1.500,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	240.628,38 €	10.000,00 €		

Gebäudezeitwerte insgesamt		**250.628,38 €**
Zeitwert der Außenanlagen	+	**13.000,00 €**
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**263.628,38 €**
Bodenwert	+	**60.386,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**324.014,38 €**
Marktanpassung/Sachwertfaktor	×	**1,20**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**388.817,26 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		**389.000,00 €**
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.	-	**6.000,00 €**
Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks	=	**382.817,26 €**
Sachwert (Verfahrenswert) des Grundstücks rd.	=	**383.000,00 €**

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

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 „Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Sachwert (Verfahrenswert) des 189,18/1000 Miteigentumsanteils an dem mit vier Doppelhaushälften bebauten Grundstücks, Viehtriftstraße 98, 98A, 98B, 98C in 67354 Römerberg-Heiligenstein, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Doppelhaushälfte Nr. 2 wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.04.2025 mit rd. 383.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 189,18/1.000 Miteigentumsanteils
an dem mit an dem mit vier Doppelhaushälften bebauten Grundstücks
eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis
des Grundbuchs von Heiligenstein Blatt 2569 Wohnungsgrundbuch
Flurstück 1176/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 265 m²
Flurstück 1177/3, Gebäude- und Freifläche, Größe 287 m²
Flurstück 1177/5, Gebäude- und Freifläche, Größe 288 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der Doppelhaushälfte
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
und dem alleinigen und ausschließlichen Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 2 bezeichneten Kfz-Stellplatz
und einer Hof- und Gartenfläche sowie Terrasse
Viehtriftstraße 98 in 67354 Römerberg-Heiligenstein

wird zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.04.2025** mit

383.000,00 €

in Worten: **dreihundertdreiundachtzigtausend Euro** geschätzt.

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

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.

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.



31.07.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

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

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

5.2 Luftbild / Hybrid

5.3 Grundrisse

5.4 Gebäudeschnitt

5.5 Wärmeschutznachweis

5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung

5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung

5.8 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

5.9 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

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

Abb. 7: Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: *©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de*; Roteintragung durch den SV

5.3 Grundrisse

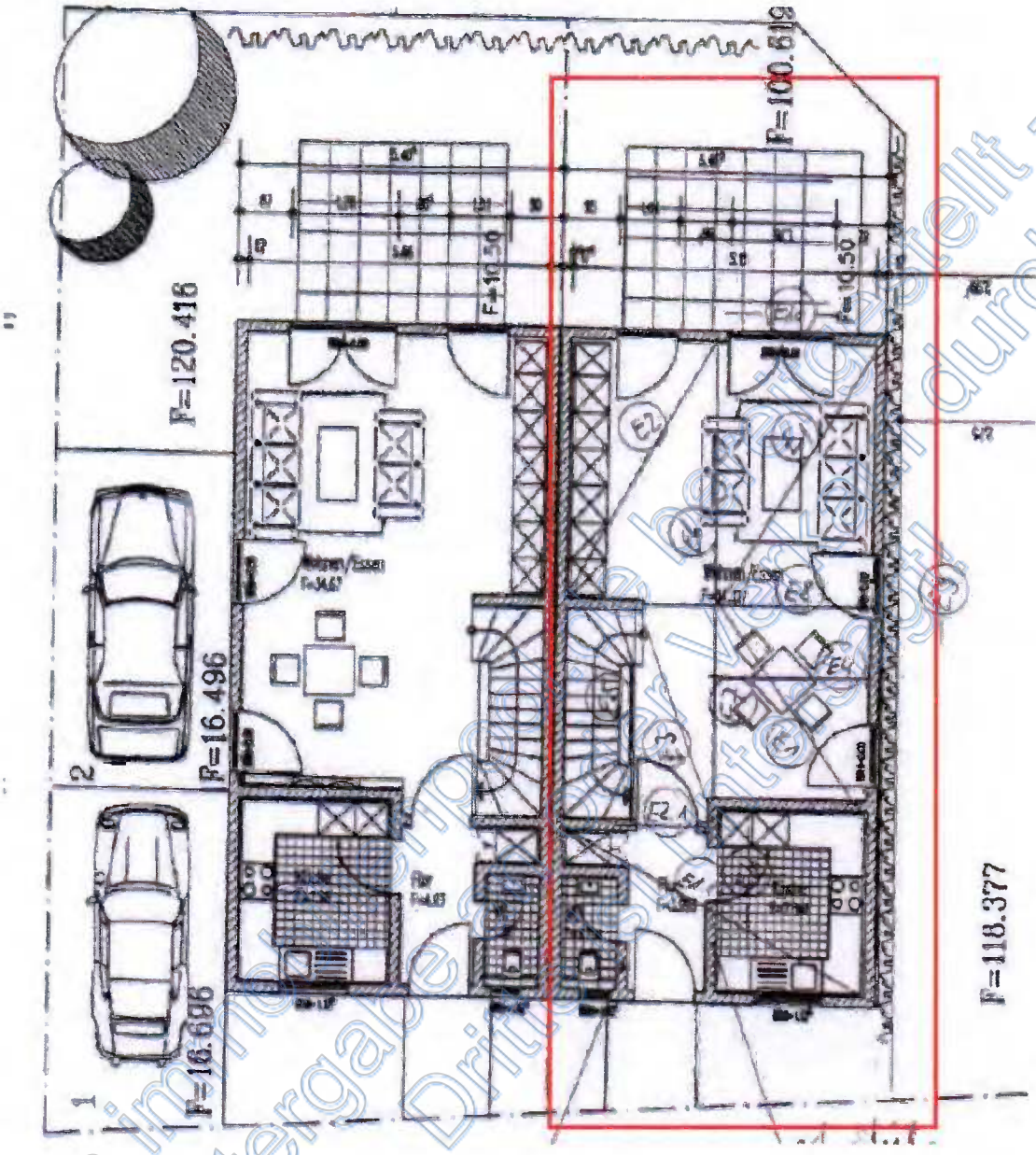
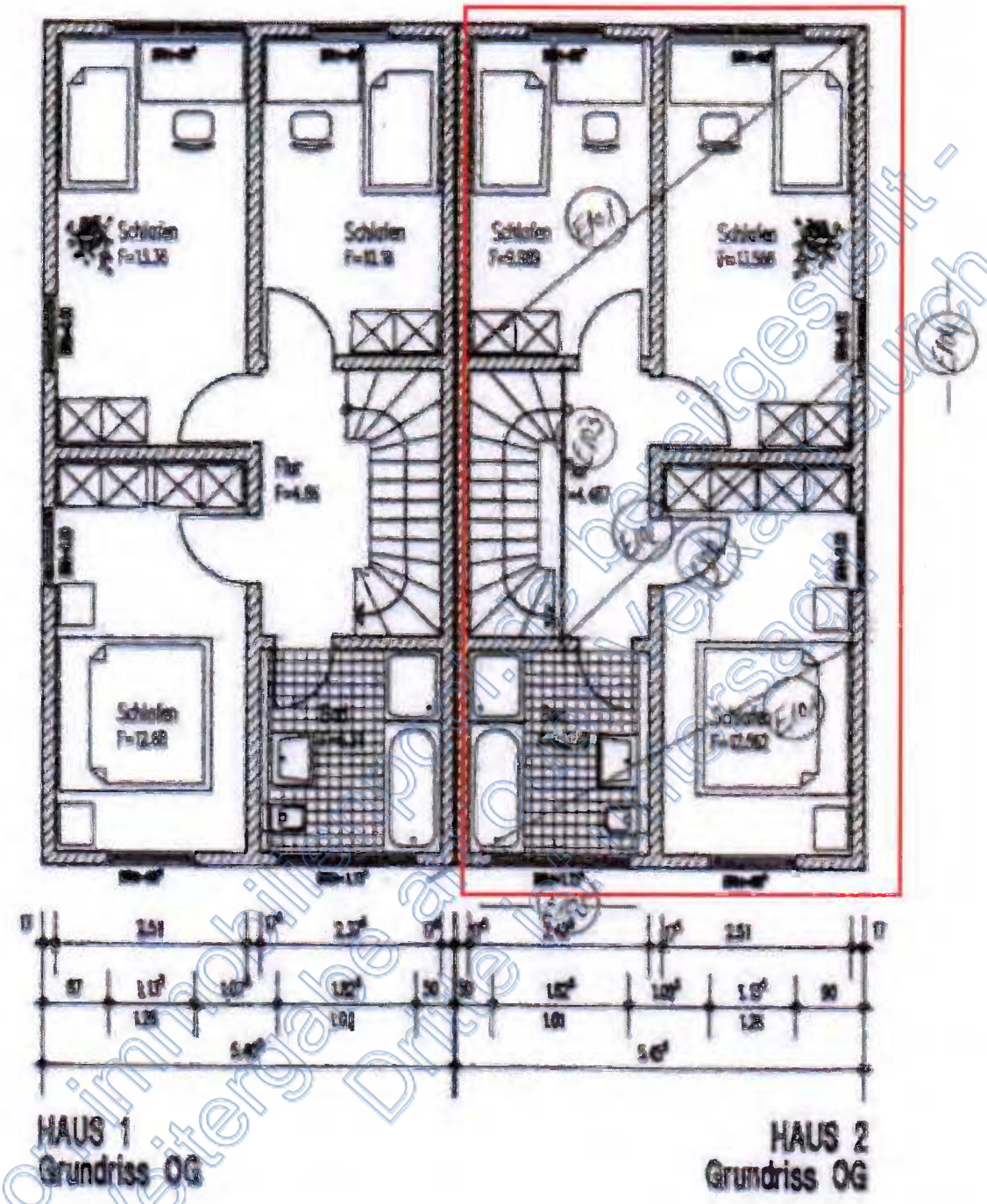


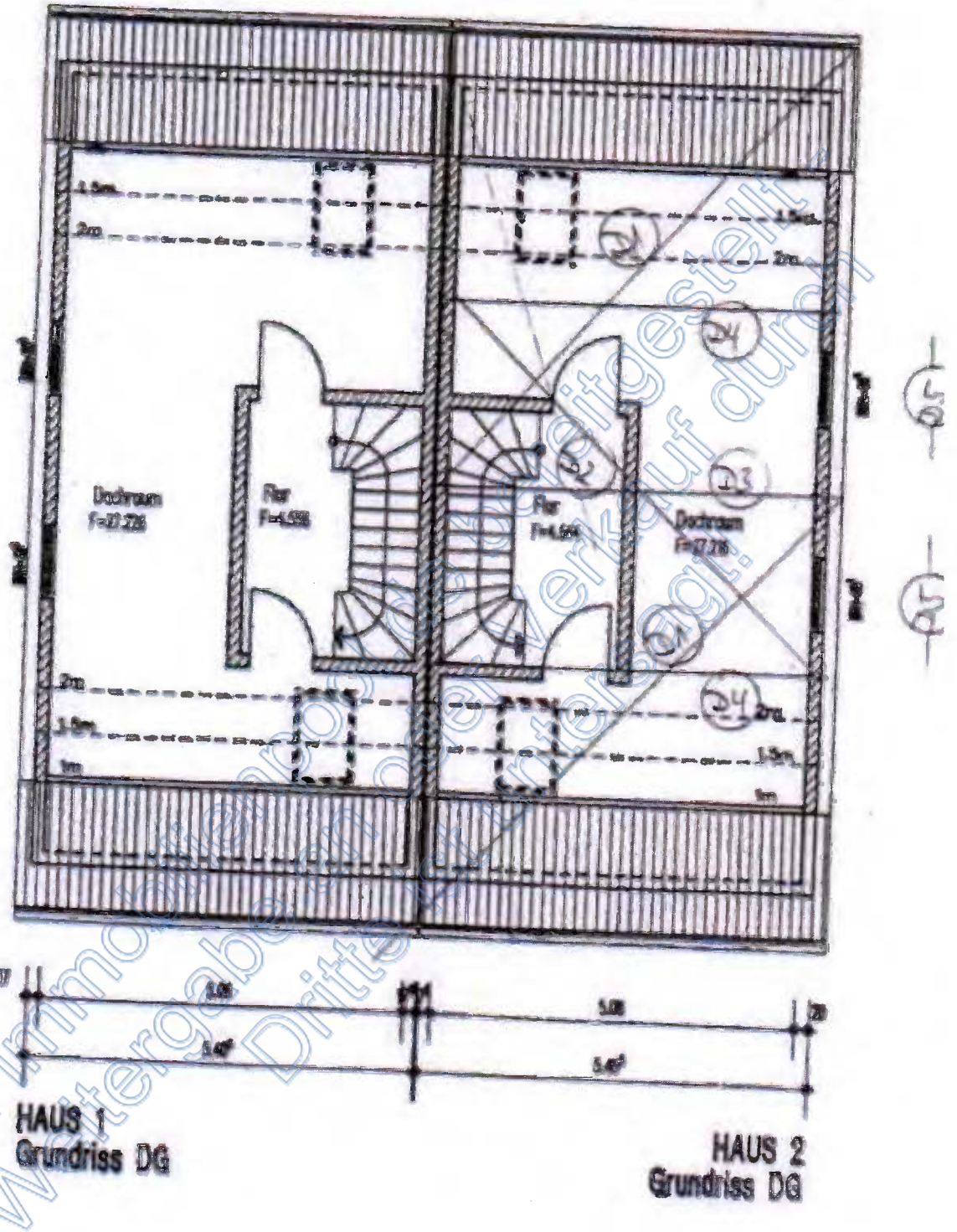
Abb. 8: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Grundbuchamt, Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.09.1998

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



Vorläufig nur zur persönlichen Information - Weitergabe an Dritte ist untersagt.

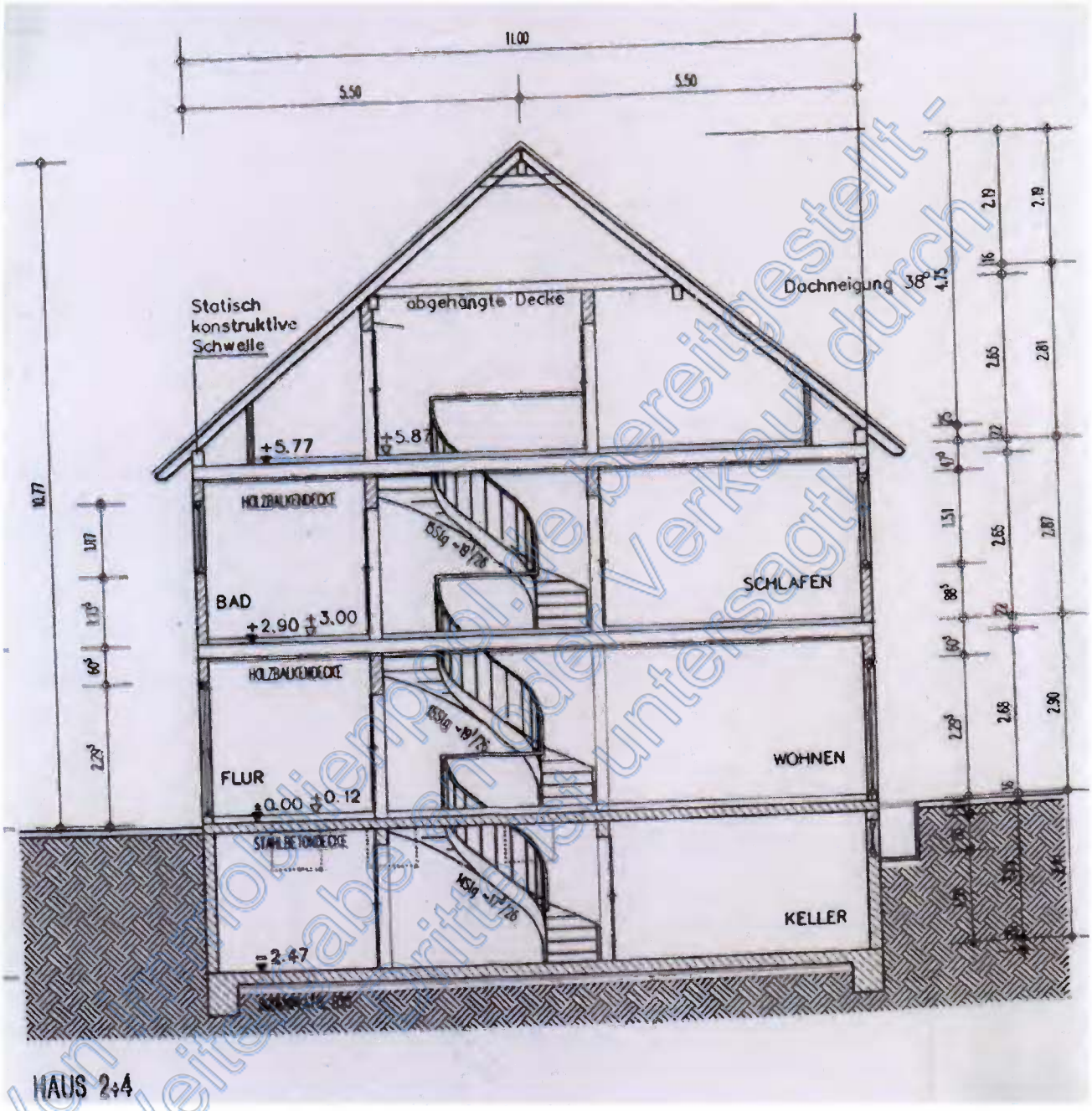
Abb. 9: Grundriss Obergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Grundbuchamt, Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.09.1998



Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt. Weitergabe an Dritte untersagt.

Abb. 10: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Grundbuchamt, Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.09.1998

5.4 Gebäudeschnitt



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

Abb. 11: Gebäudeschnitt Haus 2 und 4 (ohne Maßstab); Quelle: Grundbuchamt, Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.09.1998

5.5 Wärmeschutznachweis

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

Abb. 12: Wärmeschutznachweis; Quelle: Objektunterlagen der Antragstellerin/Antragsgegnerin; Anonymisierung d.d.SV

5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung

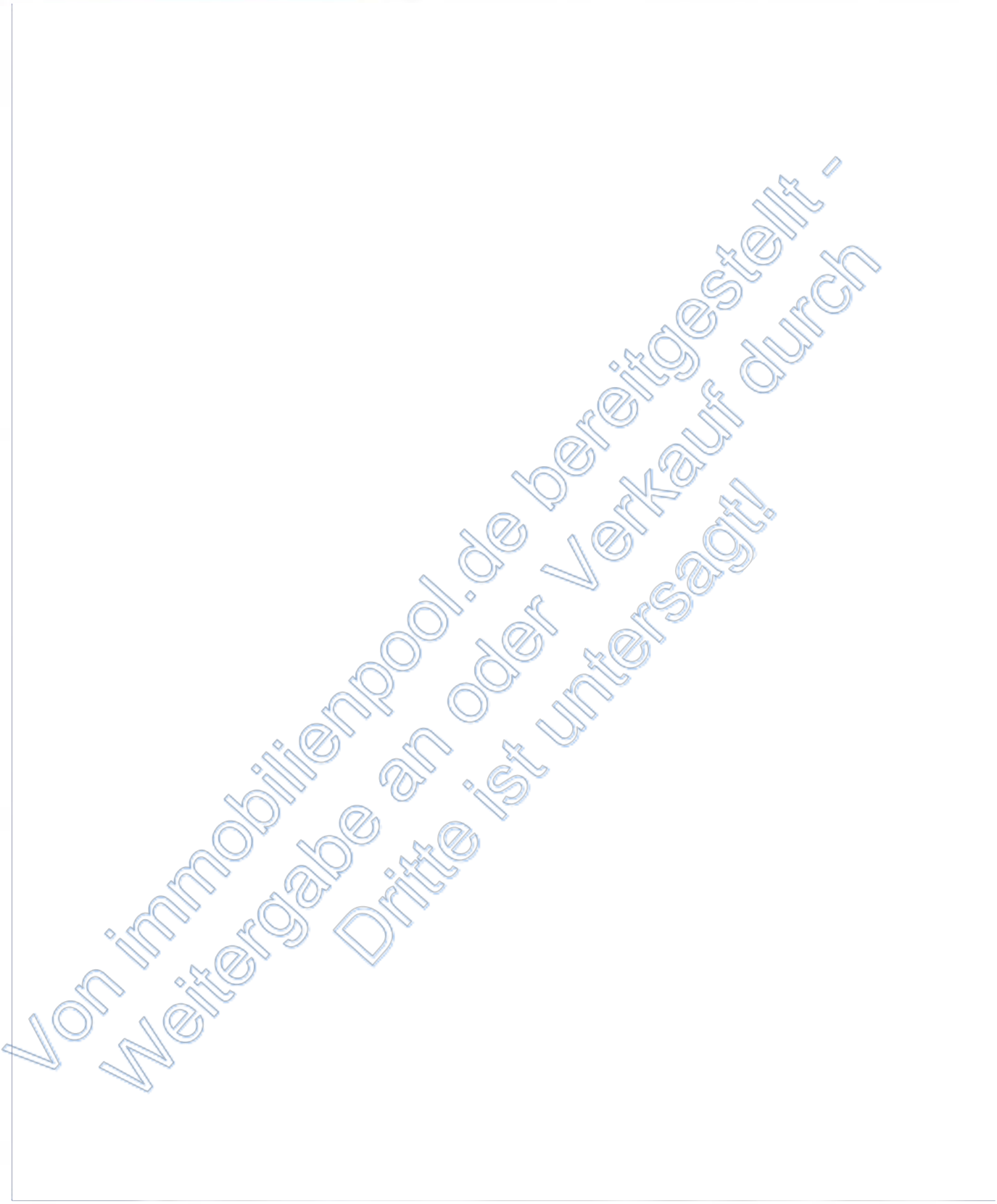


Abb. 13: Sondereigentum; Auszug aus der Teilungserklärung; Quelle: Grundbuchamt



Abb. 14: Sondernutzungsrechte; Auszüge aus der Teilungserklärung; Quelle: Grundbuchamt

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



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

Abb. 15: Kostenverteilung und Instandhaltung; Auszug aus der Teilungserklärung; Quelle: Grundbuchamt

5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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 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 Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

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

5.8 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften".

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

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

5.9 Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020

LBauO: Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 24. Nov. 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025.

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

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Nordwesten, Eingangsseite, Straßenansicht (Viehtriftstraße); Anonymisierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Süden, Rückseite; Terrasse

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



Foto 3 des SV: Ansicht von Norden; Zufahrt/Zugang zu Viehtriftstraße 98 B. 98 und zur Garage Nr. 2



Foto 4 des SV: Ansicht von Westen; Garage Nr. 2; Roteintragung d.d. SV

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

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



Foto 5 des SV: EG, Wohnen/Essen/Küche



Foto 6 des SV: EG, Terrasse



Foto 7 des SV: **EG**, Geschosstreppe

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

Foto 8 des SV: OG, Zimmer

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

Foto 9 des SV: OG, Zimmer



Foto 10 des SV: **OG,** Bad



Foto 11 des SV: DG, Studio

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

Foto 12 des SV: Kellerraum