

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!**

Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstraße 24
67655 Kaiserslautern

Datum: 10.05.2024

Az.: 241405

GUTACHTEN über den Verkehrswert (Marktwert) (i. S. d. § 194 BauGB)
(Zwangsversteigerungsverfahren **Amtsgericht Kaiserslautern,**

Az.: 5K 66/23)

zum Wertermittlungsstichtag **21.03.2024**

für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau und Garage** bebautes
Grundstück, in **67705 Stelzenberg, Hauptstraße 18**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Stelzenberg / Stelzenberg	1430	1	104/1	630 m ²
Stelzenberg / Stelzenberg	1430	1	104/2	10 m ²
				640 m²



Verkehrswert

nach nur möglicher Außenschätzung

192.000,- EURO

in Worten: einhundertzweiundneunzigtausend EURO

Architektin (FH) Anette Bügler
Sachverständige (TAS) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Enkenbach, den 10.05.2024

INHALTVERZEICHNIS

SEITE

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Übersicht der objektbezogenen Daten	3
1.3 Ortsbesichtigung	4
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	6
3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND DER AUSSENANLAGEN	8
3.1 Ausführung und Ausstattung	8
3.1.1 Wohnräume im Erdgeschoss	9
3.1.2 Wohnräume im Obergeschoss	10
3.2 Nebengebäude	10
3.3 Außenanlagen	10
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	11
4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	12
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahren	12
4.2 Bodenwert	13
4.2.1 Bodenwertermittlung	13
4.3 Sachwert	14
4.3.1 Sachwertermittlung	16
4.4 Ertragswert	20
4.4.1 Ertragswertermittlung	21
4.5 Verkehrswert	22
5. LITERATURVERZEICHNIS	24
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	
1. Ausschnitt aus der regionalen Karte	25
2. Ausschnitt aus dem Ortsplan	26
3. Ausschnitte aus der Katasterkarte	27
4. Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	28
5. Bauunterlagen	29
6. Fotos	35

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber	Amtsgericht Kaiserslautern -	Aktenzeichen: 5K 66/23
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Einwilligung gestattet.	

1.2 Übersicht der objektbezogenen Daten

	Grundbuch, Gemarkung / Blatt	Stelzenberg / 1430
	bebautes Grundstück	Hauptstraße 18, 67705 Kaiserslautern
Lfd. Nr. 1	Flurstücks- Nr. / Größe	104/1 / 630 m² 104/2 / 10 m² 640 m²

Rechtliche Gegebenheiten	- keine Grundbucheintragen in Abt. II (Pkt. 2.4) - keine Baulasteneintragen (Pkt. 2.4)	
Zubehör	- ob im Sinne des §§ 97 u. 98 BGB vorhanden, <i>kann wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.</i>	
Weitere Besonderheiten Zwangsverwaltung	keine Eintragung im Allastenverzeichnis (Pkt. 2.4) - keine angeordnet	

Gebäudeart	Einfamilienhaus (EFH) mit Anbau und Garage - EFH: zweigeschossig, teilunterkellert ¹ , DG nicht ausgebaut ¹ - Anbau: eingeschossig, Nutzung als Heizraum - EFH: <u>6 Zimmer, Bad/WC, Dusche / WC, Terrasse</u> - Anbau: <u>Nutzung als Heizraum und Öllager als Kellerersatz</u> - Garage: <u>1 Stellplatz (ehemals Stallgebäude)</u> Freifläche Straßenseitig seitlich: schmaler Weg zur rückwärtigen Freifläche Rückwärtig: Gartenfläche <i>wegen nicht möglichen Zugangs nicht näher zu beurteilen</i>	
-------------------	--	--

Baujahr	Nicht bekannt; alte Bausubstanz mit späterer Aufstockung ¹ 1972: Erweiterung als Wohnhausanbau (Einbau Heizanlage) ²	
Energieausweis	Ein Energieausweis als auch ein Energiepass im Sinne des GEG liegt nicht vor. Das Fehlen eines Ausweises / Pass bleibt unberücksichtigt bei der Wertermittlung.	

Wohnfläche	ca. 131 m² ³
Nutzfläche	ca. 22 m ² (Anbau Heizraum mit Öllager)
Mietsituation	Eigennutzung durch Eigentümer zu 1/2

¹ lt. Auskunft Dritter; Abweichung hiervon können gegeben sein s. Pkt. 1.3

² lt. Planunterlagen

³ Lt. vorliegender Planunterlagen und Wohnflächenberechnung

1.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung /	21.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin	- Schuldner trotz schriftlicher Benachrichtigung nicht anwesend - die Sachverständige

Das Objekt konnte nicht besichtigt werden. Es war nur eine Außenbesichtigung möglich.

Seitens der Kreisverwaltung konnten nach einer Recherche Planunterlagen über Wohnhauserweiterung (Anbau) mit Einbau Heizanlage in Kopie bezogen werden.

*Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die greifbaren Unterlagen und der mündlichen Aussage des Nachbarn. Insgesamt können Abweichungen, aufgrund einer nur möglichen Außenbesichtigung zu dem zu bewertenden Objekt, ggf. vorhanden sein, d.h. die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. **Somit ist ein Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung.***

Unterlagen	- amtl. Lageplan vom März 2024 - Baugenehmigungsunterlagen über: Wohnhauserweiterung mit Einbau Heizanlage (Wohnflächenberechnung, Grundrisse, Schnitt) - Bodenrichtwert vom 01.01.2024 - Grundbuchauszug seitens des Gerichts vom 17.10.2023 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis - telefonische Auskunft über: Erschließungs- und Ausbaubeiträge planungsrechtlichen Zustand
------------	--

Wertermittlungsgrundlagen	Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinien - WertR Baugesetzbuch – BauGB
---------------------------	--

Definition des Verkehrswert
(Marktwert) in Anlehnung an
§194 BauGB und ImmoWertV

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

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage

Ort / Einwohnerzahl	Stelzenberg / ca. 1230 EW , ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Kaiserslautern und gehört der Verbandsgemeinde Landstuhl an. Im Biosphärenreservat Pfälzerwald gelegen, befindet sich Stelzenberg ungefähr zwischen der Stadt Kaiserslautern (Entfernung zum Ortsanfang und somit zur Technischen Universität KL ca. 10 Km) und der Gemeinde Trippstadt (Entfernung zum Ortsanfang ca. 6 Km) und liegt an der B 270 nach Pirmasens, ca. 6 Km südwestlich der Stadt Kaiserslautern.
Innerörtliche Lage	<u>nördlichen Bereich des Ortes, gelegen</u> Zum Bus in fußläufiger Nähe zum Bahnhof Schopp, ca. 5,5 Km entfernt Hbf. Kaiserslautern, ca. 9 Km entfernt Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend in Ort
Autobahnzufahrt	- ca. 15 Km bis zur A 6 (Anschlussstelle Kaiserslautern West) - ca. 16 Km bis zur A 62 (Anschlussstelle Bann) - ca. 4 Km bis zur B 270 (Kaiserslautern- Pirmasens)
Nächstgelegene größere Orte	- ca. 5 Km bis Trippstadt - ca. 20 Km bis Landstuhl - ca. 10 Km bis Kaiserslautern - ca. 29 Km bis Pirmasens - ca. 62 Km bis Ludwigshafen
Überörtliche Anbindung	Landeshauptstadt: Mainz, ca. 95 km Flughafen FFM: ca. 120 km
Wohnlage	Einfache- mittlere Wohnlage
Art u. Maß der Bebauung u. Nutzung in der Umgebung	überwiegend zweigeschossige Wohnhausbebauung (EFH-ZFH), partiell Mehrparteienhaus, in überwiegend offener Bauweise
Immissionen	Keine wesentlich erkennbar
Weitere Belastungen	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt und eine Haftung dafür wird nicht übernommen. Bei dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und unbelastete Bauteile unterstellt. Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil meines Auftrages.
Topographische Lage	Relativ eben straßenseitig, jedoch wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront / mittlere Tiefe	ca. 15 m / ca. 25 m im Bereich der Bebauung
Mittlere Breite / mittlere Tiefe	ca. 8 m / ca. 25 m im Bereich der rückwärtigen Gartenfläche
Grundstücksgröße ges. / Form	640 m² / unregelmäßige Form mit Übertiefe

2.3 Erschließungszustand

Straßenart/Straßenausbau	Ortsstraße voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonplatteten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/ Abwasserbeseitigung	Anschlüsse an elektrischen Strom (Überdach) u. Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanal liegt in der Straße <i>Sonst wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Grenzverhältnisse	einseitige Grenzbebauung des Garage; Einfriedung s. Außenanlagen
Baugrund / Grundwasser	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist ohne Berücksichtigung eventueller bodenschutzrechtlicher Pflichten. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Ein Grundbuchauszug vom 17.10.2023 liegt vor. Hiernach bestehen in Abt. II des Grundbuchs von Stelzenberg, Blatt 1430, keine wertbeeinflussende Eintragungen.
Nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechnische oder sonstiger bautechnische Bestimmungen sind nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Von der Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.
Baulastenverzeichnis ¹	Es liegen keine Eintragungen vor.
Bebauungsplan	Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan mehr. Die bauliche Nutzung und Ausnutzung ist nach § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen.
Darstellung im Flächennutzungsplan ²	dargestellt als W (Wohnbaufläche)
Sonstige Satzungen	Keine vorhanden
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand ²	Erschließungsbeiträge für Verkehrsanlagen nach dem BauGB sind lt. Aussage der Verbandsgemeinde Landstuhl bezahlt. Wiederkehrende Straßenausbaubeiträge sind beschlossen. Zurzeit stehen keine Ausbaumaßnahmen an.

¹ Lt. schriftlicher Aussage der Kreisverwaltung Kaiserslautern

² Lt. telefonischer Auskunft der Verbandsgemeinde Landstuhl

Altlasten ¹es befinden sich keine Aufführungen im Altlastenkataster²Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)**erschließungsbeitragsfreies Bauland** (Grundstücksqualität)

Baurecht

Seitens der Kreisverwaltung liegen Planunterlagen über Wohnauserweiterung mit Einbau Heizanlage von 1972 vor. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages.

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

Anmerkung:

Einbau neuer Fenster im Bereich Außenwand zu Nachbar Flurstück Nr. 106/3 ohne ausreichende Abstandsfläche.

Hierüber liegen keine Planunterlagen der Kreisverwaltung vor.

Ein diesbezüglicher Sicherheitsabschlag ist erforderlich, da die Wertermittlung mit einem deutlichen Risiko behaftet ist und **findet seinen Ansatz unter Pkt. 4.5.**

¹ Lt. schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

² Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz- / altlastenrechtlichen Überwachung

3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der greifbaren Unterlagen (**s. Pkt.1.3**).

Nach einer nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt ggf. vorhanden sein. (s. Pkt.1.3)

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich *nach nur möglicher Außenbesichtigung* erkennbar waren.

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus (EFH) mit Anbau und Garage - EFH: zweigeschossig, teilunterkellert ¹ , DG provisorisch ausgebaut ¹ - Anbau: eingeschossig, Nutzung als Heizraum - EFH: 6 Zimmer, Bad/WC, Dusche / WC, Terrasse überdacht - Anbau: als Kellerersatz: Nutzung als Heizraum und Öllager
Baujahr	Nicht bekannt; alte Bausubstanz mit späterer Aufstockung ¹ 1972: Erweiterung als Wohnhausanbau (Einbau Heizanlage) ² (Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)
Modernisierung	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>

Anmerkung: Nachfolgende Beschreibungen nach vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen und mündlichen Angaben Dritter Vorort nach einer nur möglichen Außenbesichtigung.
Abweichungen hiervon können gegeben sein.

3.1 Ausführung und Ausstattung EFH

Fundament	Bruchsteinmauerwerk (lt. Baubeschreibung Bauunterlagen)
Konstruktionsart	Massivbauweise
Außenwände	KG: Bruchstein <i>Darüber: Bruchstein und Schwemmsteine (lt. Baubeschreibung Bauunterlagen), sonst wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Tragende Innenwände	<i>Fachwerk- Riegelwände (lt. Baubeschreibung Bauunterlagen), sonst wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Geschossdecke	KG: Trägerdecke, EG- OG: Holzbalkendecken
Dachform / Eindeckung	Satteldach / Betondachsteineindeckung
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Außenansicht / Sockel	älterer Rauputz mit Anstrich / Granulat Verputz
Hauseingangstüren	Kunststofftür in Holzoptik / Holztür, <i>nicht abschließend zu beurteilen</i> , mit Lichtausschnitt in Sprossenteilungen mit Lichtausschnitt
Fenster	Kunststofffenster in Holzoptik / Holzfenster, <i>nicht abschließend zu beurteilen</i> mit Isolierverglasung, Baujahr nicht bekannt Kunststoff- Rollläden vorhanden Seitlich zum Nachbar: neue Kunststofffenster <i>im Bereich Außenwand zu Nachbar Flurstück Nr.106/3 ohne ausreichende Abstandsfläche.</i>

¹ lt. Auskunft Dritter; Abweichung hiervon können gegeben sein s. Pkt. 1.3

² lt. Planunterlagen

Heizung	Öl- Zentralheizung, Fabrikat: nicht bekannt, Baujahr nicht bekannt
Warmwasserzubereitung	Inwieweit zentral über Heizung ist <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Elektroinstallation	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i> , neuere Klingelanlage vorhanden
Geschosstreppe	KG: Massivtreppe, EG-OG: Holztreppe (lt. Baubeschreibung Bauunterlagen)
Treppe zum Dachraum	DG: Holzeinschubtreppe (lt. Baubeschreibung Bauunterlagen)
Kellergeschoss	Teilunterkellerung (lt. Aussage Dritter: Raumaufteilung <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Bodenbelag	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Wand-Deckenverkleidung	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Fenster	Ältere Kellergitterfenster
Kellertüren	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Dachraum	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>
Besondere Bauteile	Eingangstreppe ca. 3 Stufen mit Terrazzo Belag, Edelstahlgeländer Eingangsüberdachung: Metallkonstruktion mit Seitenteil mit Lichtausschnitt
Bes. Einrichtungen	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i>

3.1.1 Wohnräume im EG

Raumaufteilung

lt. Planunterlagen aus der Bauakte

Wohnen	ca.		24,25	m ²
Essen	ca.	+	13,08	m ²
Küche	ca.	+	8,49	m ²
Flur	ca.	+	7,39	m ²
Bad / WC	ca.	+	5,09	m ²
	ca.	=	58,30	m²

Flur

Bodenbelag	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Wandverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Deckenverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>

Bad / WC

Bodenbelag	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Wandverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Deckenverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Sanitäre Anlagen	WC, Waschbecken, Badewanne, lt. Planunterlagen

Wohnen, Essen, Küche

Bodenbelag	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Wandverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Deckenverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>

3.1.2 Wohnräume im OG

Raumaufteilung

lt. Planunterlagen aus der Bauakte

Eltern	ca.		26,19	m ²
Kind 1	ca.	+	10,94	m ²
Kind 2	ca.	+	14,95	m ²
Flur	ca.	+	10,18	m ²
Dusche/WC	ca.	+	3,05	m ²
Terrasse ¹	ca.	+	7,48	m ²
ca.		=	72,79	m²

Flur

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Dusche / WC

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung
Sanitäre Anlagen

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
WC, Waschbecken, Badewanne, lt. Planunterlagen

Schlafräume

Bodenbelag
Wandverkleidung
Deckenverkleidung

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

3.2 Nebengebäude

Garage

Massivbauweise, laut Aussage Dritter ehemals Stallgebäude, Sektionallrolltor,
Sonst, wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen

Anbau:

Erweiterung als Wohnhausanbau (Einbau Heizanlage)

Massivbauweise, nicht unterkellert, eingeschossig, Flachdach begehbar als
Terrasse im OG
Raumaufteilung EG: Heizraum und Öllager
Nutzung als Kellerersatz

3.3 Außenanlagen

Hoffläche

Wegebefestigung

Entwässerungs- u. Versorgungsanlagen

Betonpflaster

Seitlich: überalterter Beton

Einfriedung

Hoffläche straßenseitig: zweiflügliges schmiedeeisernes Metallstabtür mit Hoftür
und feststehendem Seitenteil

seitlich: Hecken

Weg: schmiedeeiserne Metallstabtür

Rückwärtig: wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

sonstige Anlagen

Hoffläche: im Bereich Anbau Überdachung

Rückwärtig: wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Sonst keine spezielle vorhanden

¹ Zu 1/3 anrechenbar auf Wohnfläche

3.4 Zusammenfassende Beurteilungen

Nach einer nur möglichen Außenbesichtigung und den greifbaren Unterlagen / Informationen (s. unter Pkt. 1.3) wird entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes fiktiv ein einfacher-mittlerer baulicher Zustand unterstellt.

Aufgrund einer nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen hiervon gegeben sein.
Ein diesbezüglicher Sicherheitsabschlag ist erforderlich.

Soweit von außen her zu beurteilen und lt. Angaben Dritter entspricht das Einfamilienhaus den baualterstypischen Ausstattungen und Zustandsmerkmalen und nicht dem heutigen Stand der Technik in Bezug auf Energieeffizienz.

Grundrissgestaltung
Besonnung / Belichtung

Relativ zweckmäßig; innenliegende Bäder
Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

wirtschaftl. Wertminderung
(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

- Innen liegende Bäder ¹
Sonst wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Baumängel / Bauschäden:
(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

z. T. Anmerkung im Text
Fassade: großflächig Grauschleier ersichtlich, partiell Rissbildung ersichtlich

Unterhaltungsstau
(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen im Bereich:
wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Anmerkung

Der Umfang dieser Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden. Sie sind zwangsläufig nach einer nur möglichen Außenbesichtigung nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Die Wertminderung wird nur pauschal angegeben.

¹ Aufgrund Fenster Außenwand zu Nachbar Flurstück Nr. 106/3 ohne ausreichende Abstandsfläche.
Pkt. 2.4 Baurecht

4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau und Garage** bebautem Grundstück, in 67705 Kaiserslautern (Stadtteil Stelzenberg), Hauptstraße 18

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Stelzenberg / Stelzenberg	1430	1	104/1	630 m ²
Stelzenberg / Stelzenberg	1430	1	104/2	10 m ²
				640 m ²

Zum Wertermittlungstichtag **21.03.2024**, ermittelt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	640 m²

4.2.1 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	140,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	21.03.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	140,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	640	× 0,99	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	138,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	138,60 €/m²
Fläche	×	640 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	88.704,00 € rd. 88.700,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2024 insgesamt **88.700,00 €**.

4.3 Sachwert

Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts (Wert des Bodens, der Gebäude und der Außenanlagen) durchgeführt.

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d.h. die Preisentwicklung seit 2000 bis zum Wertermittlungstichtag, wurde vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden erfragt und mit den Angaben in Sprengnetter, Band II, Tabelle in Abschnitt 4.04.1 verglichen. Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer entsprechend der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus Sprengnetter, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.01.1 entnommen.

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

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.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in Sprengnetter, Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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 Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.3.1 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.501,00 €/m² WF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	131,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	202.631,00 €	
Baupreisindex (BPI) 21.03.2024 (2010 = 100)	x	178,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	361.291,07 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	361.291,07 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	
• prozentual		72,73 %	
• Faktor	x	0,2727	
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	98.524,07 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	100.524,07 €	3.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

103.524,07 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

+ 6.211,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

= 109.735,51 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 88.700,00 €

vorläufiger Sachwert

= 198.435,51 €

Sachwertfaktor

x 1,10

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 218.279,06 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 5.000,00 €

Sachwert

= 213.279,06 €

rd. 213.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.300,00	23,0	299,00
2	1.450,00	51,0	739,50
3	1.660,00	17,0	282,20
4	2.005,00	9,0	180,45
5	2.500,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.501,15 gewogener Standard = 2,3			

- gewogener Standard = 2,3 nach einer nur möglichen Außen Besichtigung, Abweichungen hiervon können gegeben sein
 Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Teilunterkellerung

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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilunterkellerung	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €
Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe mit Überdachung	2.000,00 €
Besondere Einrichtungen <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>	0,00€
Summe	2.000,00 €

Regionalfaktor

Momentan hat die Modelländerung aufgrund der Einführung eines Regionalfaktors in Rheinland-Pfalz de facto keine Auswirkungen auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten, weil er landesweit von den Gutachterausschüssen mit 1,0 beschlossen wurde.

Restnutzungsdauer

Das Baujahr ist nicht bekannt. Aufgrund vorliegender Planunterlagen aus dem Jahr 1972 über Wohnuserweiterung mit Einbau Heizanlage wurde nach einer nur möglichen Außenbesichtigung und nicht vorliegender Bestandspläne für die Ermittlung ist ein fiktives Baujahr von 1946 zugrunde gelegt.

Bei einem unterstellten Modernisierungsstandard „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude bei einer Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (103.524,07 €)	6.211,44 €
Summe	6.211,44 €

Sachwertfaktor

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung zurückgegriffen auf: veröffentlichte Sach- und Marktanpassungsfaktoren des **Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023** mit der Einführung von Marktsegmenten (Spannen der Marktsegmente 1-6) als Auswertmethode.

Gemäß Tabelle des Grundstücksmarktberichtes Einteilung der Gemarkungen mit Zuordnung der Marktsegmente für wohnbauliche Nutzung liegt die **Gemarkung Stelzenberg im Marktsegment 3**.

Die Bestimmung des Sachwertfaktors erfolgt anhand einer Berechnungsfunktion entsprechend dem unterstellten Marktsegment mit Anpassung an das Bodenwertniveau und den Wertermittlungstichtag. Auf dieser Grundlage wird der Sachwertfaktor k unter Berücksichtigung der Abweichungen gegenüber dem Richtwertgrundstück für das Marktsegment 3 bzgl. der Referenzdaten in den Merkmalen Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Gebäudestandard mit **ca. 1,10** bestimmt.

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.

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

Ein potenzieller Käufer würde voraussichtlich eine umfassende Sanierung durchführen, die jedoch eine hohe Kostenunsicherheit beinhaltet und zu spekulativen Ergebnissen führen könnte.

Die in Ansatz gebrachten Kosten betreffen nur solche Maßnahmen, die notwendig sind, um das Gebäude und den Mietansatz über die Restnutzungsdauer auf gleichem Niveau zu halten

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-4.000,00 €
Weitere Besonderheiten		-1.000,00 €
* Wirtschaftliche Wertminderung	-1.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

Ein Sicherheitsabschlag wegen

- 1. nur möglicher Außenbesichtigung,**
- 2. überschlägiger Ermittlung des fiktiven Baujahres aufgrund Baujahr und Jahr der Aufstockung nicht bekannt**
- 3. möglicher Rückbau Einbau Fenster im Bereich Bäder zu Fl. St. Nr.106/3, da ohne ausreichende Abstandsfläche**

ist erforderlich, da die Wertermittlung mit einem deutlichen Risiko behaftet ist und **findet seinen Ansatz unter Pkt. 4.5.**

4.4 Ertragswert

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Rohertrag

Der Rohertrag (ortsüblich marktüblich erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke bzw. für eine den Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstücks entsprechende übliche Nutzung abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (i. d. R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile (namentlich Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen der entsprechenden Bewirtschaftungskosten (Anteile) vergleichbar (üblich) genutzter Grundstücke insgesamt i. d. R. als prozentualer Anteil am Rohertrag bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude auf der Basis **veröffentlichten Liegenschaftszinssätze des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023** bestimmt und angesetzt.

Auf dieser Grundlage wird der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Abweichungen gegenüber dem Richtwertgrundstück für das Marktsegment 3 bzgl. der Referenzdaten in den Merkmalen Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Gebäudestandard bestimmt.

Hierbei liegt der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser mit einer dem Bewertungsobjekt entsprechenden relativen Restnutzungsdauer bei **ca. 1,50 %**.

Restnutzungsdauer

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer entsprechend der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. *Ansatz einer modifizierten Restnutzungsdauer siehe Erläuterungen des Sachwertes*

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4.1 Ertragswertermittlung

tatsächliche Nettokaltmiete

0,00€¹

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Gesamt	131,00		7,00	917,00	11.004,00
Garage				1,00	45,00	45,00	540,00
Summe			131,00	1,00		962,00	11.544,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich ab.**

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.544,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	3.001,44 €
jährlicher Reinertrag	= 8.542,56 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 88.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	1.330,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.212,06 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,673
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 113.034,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 88.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 201.734,62 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 201.734,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
Ertragswert	= 196.734,62 €
	rd. 197.000,00 €

¹ Eigennutzung Eigentümer zu 1/2

4.5 Verkehrswert

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

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

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **213.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **197.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,80 (b) = 0,320$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[213.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 197.000,00 \text{ €} \times 0,320] \div 1,220 = \text{rd. } 209.000,00 \text{ €}$.

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen

1. nur möglicher Außenbesichtigung,
 2. überschlägiger Ermittlung des fiktiven Baujahres aufgrund fehlender Bestandspläne
 3. möglicher Rückbau Einbau Fenster im Bereich Bäder zu Fl. St. Nr.106/3, da ohne ausreichende Abstandsfläche
- ist die Wertermittlung mit einem deutlichen Risiko behaftet, so dass ein Sicherheitsabschlag von ca. 8% erforderlich ist**

Der Verkehrswert *unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages von ca. 8 %*, für das mit einem **Einfamilienhaus mit Anbau und Garage** bebautes Grundstück in

67705 Stelzenberg, Hauptstraße 18

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Stelzenberg / Stelzenberg	1430	1	104/1	630 m ²
Stelzenberg / Stelzenberg	1430	1	104/2	10 m ²
				640 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag, den **21.03.2024**, mit

192.000,- EURO

in Worten: einhundertzweiundneunzigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Dabei war nur eine Außenbesichtigung möglich.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach besten Wissen und Gewissen erstattet habe.

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.

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

5. LITERATURVERZEICHNIS

Sprengnetter

Handbuch zur Wertermittlung von Grundstückswerten

Sinzig

Loseblattsammlung Stand Februar 2024

Kleiber- Simon- Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB 8. Auflage 2016

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

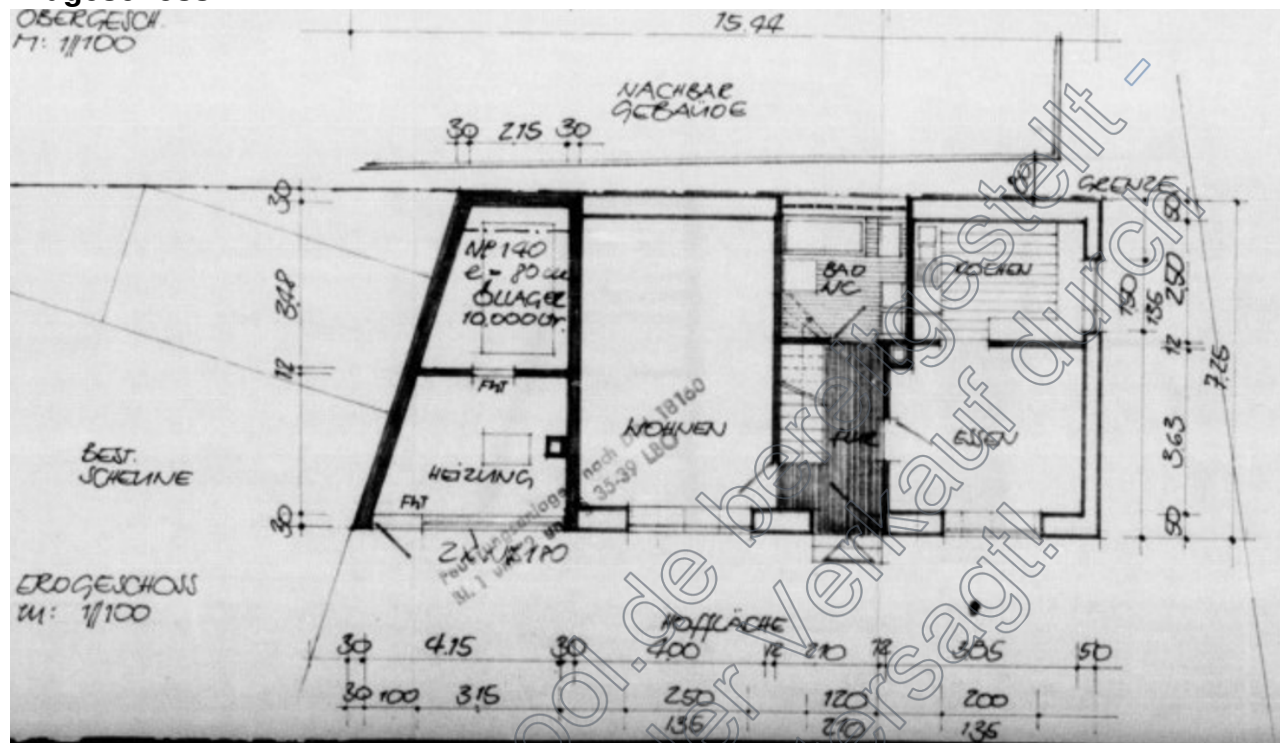
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Anlage 5:

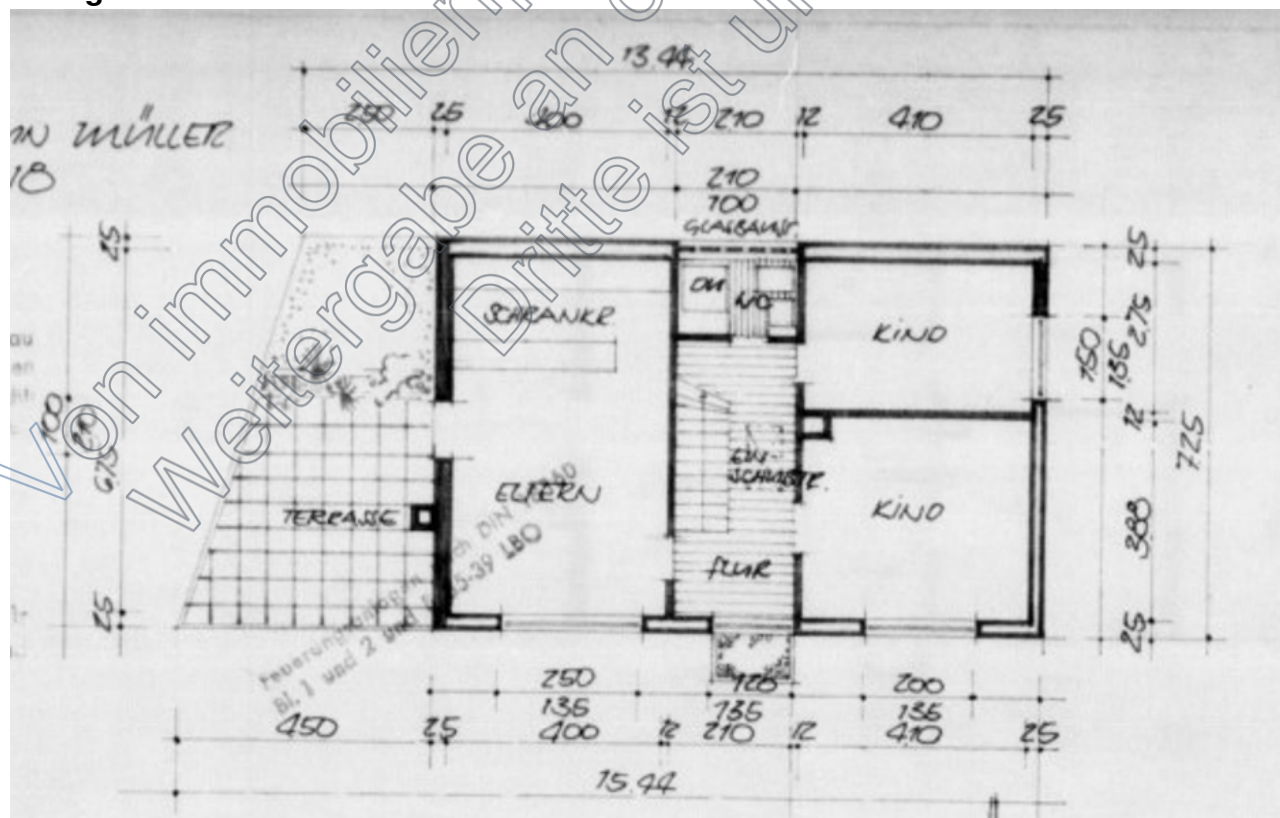
Bauunterlagen

Anmerkung: nicht maßstabsgerecht

Erdgeschoss



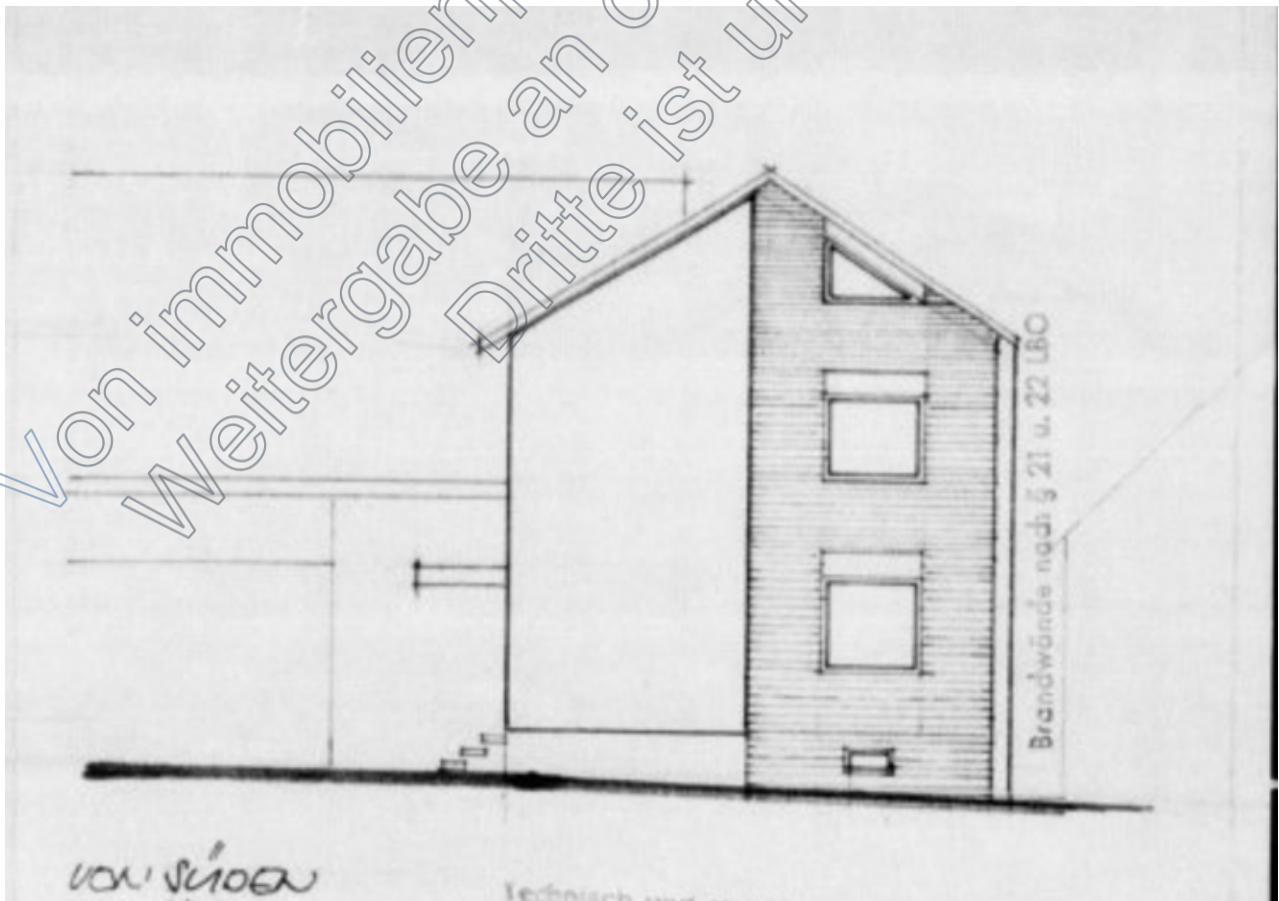
Obergeschoss



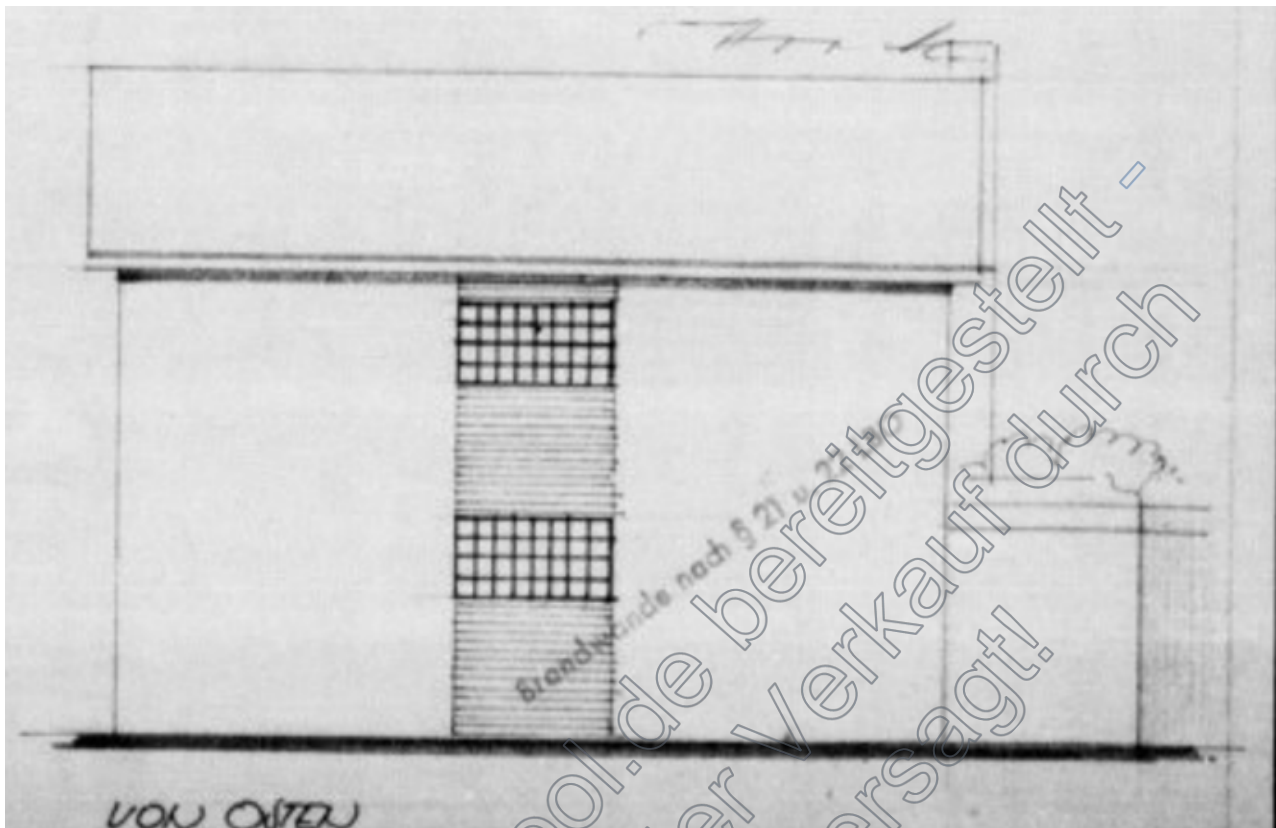
Hofansicht



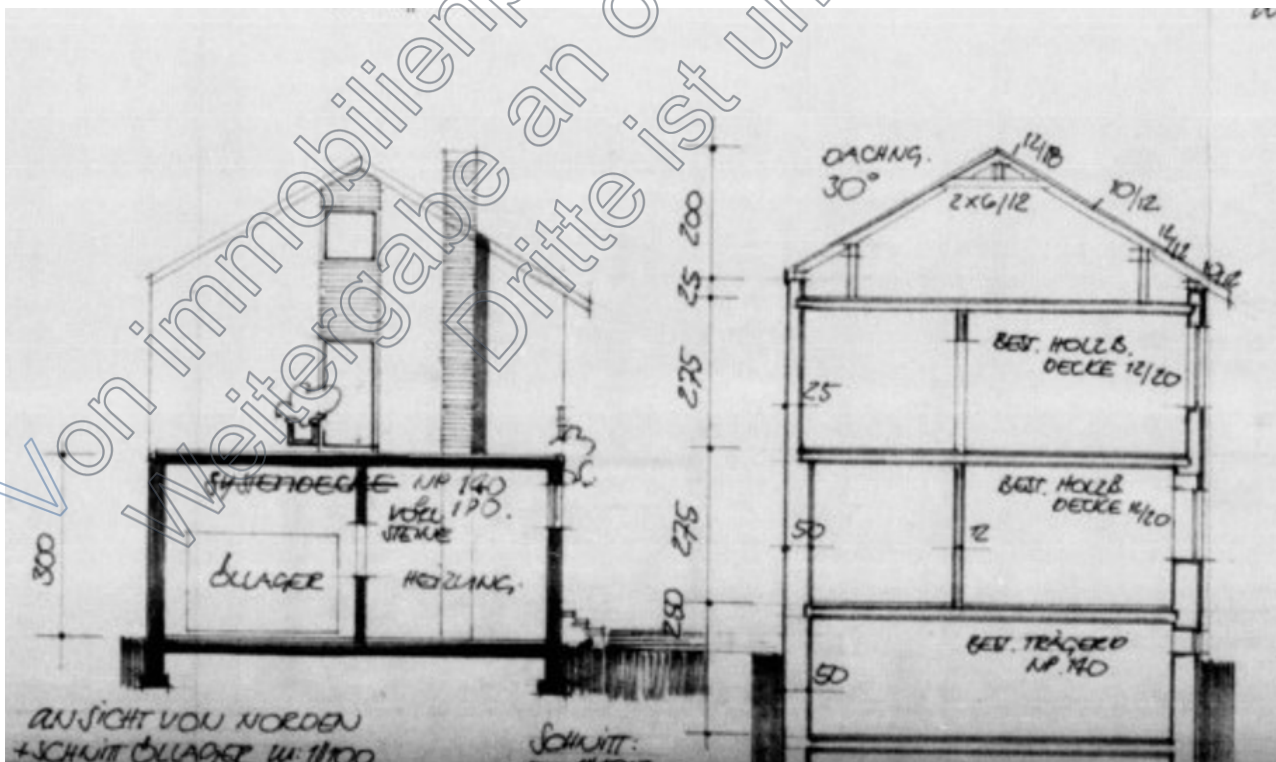
Straßenansicht



Seitenansicht



Gartenansicht und Schnitt



Betreff
Bauvorhaben - Eheleute

Wohnflächenberechnung nach DIN 283 :

Erdgeschoss bestehend:

Wohnen: $6,25 \times 4,00$ = $25,00 \text{ m}^2$

Essen: $3,85 \times 3,63 - 0,5$ = $13,48 \text{ m}^2$

Kochen: $2,50 \times 3,50$ = $8,75 \text{ m}^2$

Bad/WC: $2,50 \times 2,10$ = $5,25 \text{ m}^2$

Flur: $2,10 \times 3,63$ = $7,62 \text{ m}^2$

= $60,10 \text{ m}^2$

./. 3 % f. Putz

= $1,80 \text{ m}^2$

= $61,90 \text{ m}^2$

Obergeschoss bestehend:

Eltern: $6,75 \times 4,00$ = $27,00 \text{ m}^2$

Kind: $2,75 \times 4,10$ = $11,28 \text{ m}^2$

Kind: $3,88 \times 4,10 - 0,5$ = $15,41 \text{ m}^2$

Bu/WC/: $2,10 \times 3,50$ = $7,35 \text{ m}^2$

Flur: $2,10 \times 3,63$ = $7,62 \text{ m}^2$

= $67,34 \text{ m}^2$

./. 3 % f. Putz

= $2,09 \text{ m}^2$

= $69,43 \text{ m}^2$

Wohnfläche insgesamt:

= $131,35 \text{ m}^2$

Aufgestellt: Stelzenberg, den 22.3.1972

Betreff
Bauvorhaben - Eheleute

Umbauter Raum nach DIN 277 :

bestehend:

$$10,50 \times 7,25 \times (2,75 + 2,75 + 0,25) = 117,56 \text{ m}^3$$

$$6,50 \times 7,25 \times 2,25 = 105,00 \text{ m}^3$$

$$\text{insges.} = 222,56 \text{ m}^3$$

geplant:

1. Anbau:

$$(2,65 + 4,65) \times 3,25 \times 3,00 = 158,79 \text{ m}^3$$

2. Dach:

$$1/3 \times \frac{7,25 \times 10,50 \times 2,00}{2} = 25,37 \text{ m}^3$$

$$\text{insges.} = 184,16 \text{ m}^3$$

Aufgestellt: 22.3.1972

Baubeschreibung

(Nur für Neubauten und Wiederaufbaumaßnahmen zu verwenden*)

Bauvorhaben: _____

Zahl der Häuser: _____

Zahl der Wohnungen: _____, davon in Dachgeschossen _____

Noch vorhandene Gebäudereste (nur bei Wiederaufbaumaßnahmen) _____

1. Bauausführung (Angaben über Baustoffe und Konstruktion)

Art der Gründung: Bruchsteinmauerwerk

Kellermauerwerk:

Außenwände Bruchsteine

Tragende Innenwände Fachwerk-Riegelmauerwerk

Mauerwerk der Vollgeschosse:

Außenwände Bruchsteine

Tragende Innenwände Fachwerk-Riegelmauerwerk

Angaben über besondere Konstruktionsart (z. B. Stahlbetonsklettbau): _____

Decken:

Kellerdecke Treppendecke

Decken über den Vollgeschossen Holzbalkendecke

Dachkonstruktion Zimmermannskonstruktion

Dacheindeckung Ziegel

Außenputz: Rauhputz

Treppen:

Kellertreppe Stein

Geschoßtreppen Holz

Treppe zum Dachgeschoß Einschubtreppe

Fußböden:

Wohn- und Schlafräume PVC-Holz

Küchen Holz-PVC

Bäder und Aborte Fliesen

*) Für Um- und Erweiterungsbauten ist anstelle der Baubeschreibung ein kurzgefaßter Erläuterungsbericht beizufügen.

Best.-Nr. G 64 03 (früher 1751 a)

Formularverlag Emil Sommer, Grönstadt. - O -

Anlage 6: Straßenansicht



Hoffläche mit garage und Hauseingang









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