



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!**

## GUTACHTEN



Az.: 5 K 67/24

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 a ZVG (i.S.d. § 194 BauGB)

für das mit einem

**in Reihe gebauten Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 67700 Niederkirchen, Ortsteil Heimkirchen, Bergstr. 10**

Merianstr. 12  
67657 Kaiserslautern  
06 31 / 69 67 04  
06 31 / 69 67 64  
Schrick@Wertgutachten.de  
www.Wertgutachten.de



für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

Öffentlich bestellt und vereidigt  
von der Architektenkammer  
Rheinland-Pfalz

ehrenamtliches Mitglied des  
Oberen Gutachterausschusses,  
der Stadt Kaiserslautern  
und der Westpfalz

bestellt durch das  
Landesamt für Vermessung  
und Geobasis-Information  
Rheinland-Pfalz



Grundbuch: Heimkirchen  
Blatt: 787  
Flurstück-Nr.: 115  
Gemarkung: Heimkirchen  
Größe: 100 m<sup>2</sup>  
Eigentümer(in): (s. sep. Aufstellung für das Gericht)

### Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 48 Seiten mit 29 Seiten Gutachtenermittlung zuzüglich der 8 Anlagen mit 19 Anlagenseiten.

Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>DECKBLATT .....</b>	<b>1</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>2</b>
<b>1. VORBEMERKUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Sachverhalte	3
1.3 Angaben zu den Rechtlichen Gegebenheiten	4
1.4 Angaben zu Mietern/Pächtern	4
1.5 Angaben zum Zubehör	4
1.6 Zwangs-/ Insolvenzverwalter	4
<b>2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
<b>3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AÜBENANLAGEN.....</b>	<b>9</b>
3.1 Einfamilienhaus	9
3.2 Weitere Gebäude / Nebengebäude	13
3.3 Flächen- und Massenangaben	13
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	15
<b>4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>16</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2 Bodenwertermittlung	17
4.2.1 Bodenrichtwert	17
4.2.2 Bodenwert	18
4.3 Ertragswertermittlung	19
4.3.1 Wertermittlung	21
4.4 Sachwertermittlung	22
4.4.1 Ermittlung der Herstellungskosten	25
4.4.2 Ermittlung der Gebäudewerte	27
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	28
4.4.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	28
<b>5. VERKEHRSWERT.....</b>	<b>29</b>

VERZEICHNIS DER ANLAGEN	ANLAGENSEITE
Anlage 1: Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	31
Anlage 3: Ausschnitt aus der topografischen Karte	32
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Straßenverzeichnis	33
Anlage 5: Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : ≈ 500	34
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte	35
Anlage 7: Bauzeichnungen / Sonstige Anlagen	36
Anlage 8: Fotos	40

## 1. VORBEMERKUNG

### 1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:

Amtsgericht - Vollstreckungsgericht -  
67655 Kaiserslautern, Bahnhofstraße 24

Eigentümer:

Lt. Grundbuchauszug vom 28.10.2024  
(s. sep. Aufstellung für das Gericht)

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.  
Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 21.01.2025 beantragt,  
Az.: 5 K 67/24.

Zwangsversteigerungssache:

Antragsteller(in) / Gläubiger(in)  
•/•  
(s. sep. Aufstellung für das Gericht)

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:

17.03.2025 (zugleich Ortstermin)

### Wertermittlungsgrundlagen:

Rechtl. Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag gültigen Fassung.

Literatur:

Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2)

Übergebene, überlassene Unterlagen:

Baupläne

Erhebungen des Sachverständigen:

Auszug/Einsicht Liegenschaftskataster, Flurkarte,  
Bodenrichtwert des Gutachterausschusses, Grundbucheinsicht;  
Auskünfte sonstiger Behörden.

### Ortsbesichtigung:

Tag:

17.03.2025

Teilnehmer (s. sep. Aufstellung):

Die Schuldnerin;  
Der Sachverständige

### 1.2 SACHVERHALTE

Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:

1. Die Bewertung wurde auf Grundlage der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV 2021 erstellt. Diesbezüglich sind Übergangsregelungen vorhanden.
2. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine weiteren Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.
3. Der Energieausweis lag nicht vor. Diese Immobilie weist baujahrsgemäß starke energetische Mängel auf.
4. Nachrichtliche Mitteilung:  
Entsprechend den Baueingabeplänen sind beide Grenzmauern den Nachbargrundstücken zugeordnet. Üblicherweise haben solche Reihenbebauungen gemeinschaftliche Giebelwände.
5. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus, es wurden bauliche Änderungen vorgenommen, diese entsprechen nicht den genehmigten Bauunterlagen. Anzumerken ist die idealisierte Darstellung des Grundrisses, gemäß Flurkarte liegen nicht parallele Grundstücksgrenzen vor. Der rückwärtige Raum im Erdgeschoss unter dem Bad im Obergeschoss ist nicht eingezzeichnet.

Az.:  5 K 6 7 / 2 4

Das Gebäude befindet sich in einem nicht bewohnbaren Bau- u. Erhaltungszustand und liegt nur als schadensbehafteter Rohbau vor. Der Umbau bzw. die Aufstockung sind nicht vollzogen.

Das nur ca. 6 m schmale Grundstück liegt an einer hängigen Straße und ist zusätzlich nach hinten hin noch einmal als starke Hanglage ausgeprägt.

6. Es wird dringend empfohlen die Standfestigkeit der rückwärtigen Stützmauer und die statische Ausbildung des Dachgeschosses von einem Sachverständigen überprüfen zu lassen.  
Hilfsweise wird eine Standfestigkeit unterstellt.

### 1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen im Grundbuch **nicht** beachtet.

Ggf. in Abt. II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzl. zu berücksichtigen bzw. hier ausgewiesen.

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder ausgeglichen werden.*

### 1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück. Es ist hierbei eine Wohneinheit mit 5 Zimmer, Küchenbereich, Bad u. Balkon im Erd-, Ober- u. Dachgeschoss vorhanden.

Das Wohngebäude ist z. Z. leerstehend. (s. ggf. sep. Aufstellung für das Gericht)

### 1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen,  
Betriebsgegenstände, usw..

In dem Gebäude konnte kein Zubehör festgestellt werden.  
Unberücksichtigt bleiben  
nicht eingebaute Materialen u. Baustoffe.

Anmerkung:  
Weiterhin sind Gerümpel u. Bauschutt vorhanden.

### 1.6 ZWANGS-/ INSOLVENZVERWALTER

Eingetragen als Verwalter:  
Insolvenzverwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.  
Im Grundbuch nicht eingetragen.

## 2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 2.1 LAGE

Großräumige Lage:

Der Landkreis Kaiserslautern hat eine Gemarkungsfläche von ca. 640 km<sup>2</sup> mit ca. 108.000 Einwohner. Dieser Landkreis besteht aus 6 Verbandsgemeinden mit insg. 3 Städten u. 47 Ortsgemeinden. Kaiserslautern ist als Oberzentrum, Landstuhl ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Ortsgemeinde Niederkirchen liegt zwischen den Städten Kaiserslautern und Meisenheim. Verkehrstechnisch liegt Niederkirchen an der Landstraße L 382 u. der örtlichen Kreisstraße K 31.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt an der A 6 bzw. der A 63 in ca. 20 km Entfernung.

In unmittelbarer Nähe von Ramstein befindet sich der größte NATO-Flugplatz Europas, als größter regionale Arbeitgeber.

"Die Bertelsmann Stiftung", [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)  
gering rückläufig  
< 0,5 (stark wohngeprägt)  
5,4 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand Februar 2025)  
66,6 (Landkreis Kaiserslautern) (lt. MB-Research, Stand 2023)  
rd. 5,5 % - 14 % (Landkreis KL) (Bezugsjahr 2023)  
93,5 (Landkreis Kaiserslautern) (lt. MB-Research, Stand 2023)

Demografische Situation; Quelle:

- Bevölkerungsentwicklung:
- Arbeitsplatzcentralität:
- Arbeitslosenanteil:
- Zentralitätskennziffer:
- Ausländeranteil:
- Kaufkraftkennziffer:

Ort und Einwohnerzahl:

Die Ortsgemeinde Niederkirchen hat ca. 1.900 Einwohner.  
Im Jahre um 1401 wurde die Gemeinde erstmals urkundlich erwähnt.

Einrichtungen u. Infrastruktur:

im Ortsteil keine Infrastruktur u. Dienstleistung

Ortsteil/Verbandsgemeinde:

Heimkirchen, dieser Ortsteil liegt östlich von Niederkirchen und hat rd. 350 Einwohner. Die Verbandsgemeinde Otterbach-Otterberg hat ca. 31.000 Einwohner.

Landkreis / Stadt:

Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt nahe dem Ortskern. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße.  
Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich nicht im Ortsteil sondern in der nächsten Ortsgemeinde. Stellplätze auf dem Grundstück sind eingeschränkt vorhanden (bedingt Kleinwagen).

Wohn- und Geschäftslage:

Befriedigende, unterdurchschnittliche Wohnlage.  
Als Geschäftslage nicht geeignet.

Art und Maß der Bebauung:

Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend Wohnbauflächen, überwiegend mit 1-2 geschossigen Wohngebäuden bebaut;  
Geschlossene Bauweise (Gebäude(gruppen) über 50 m)

Immissionen:

Gering, mäßige Beeinträchtigung

## 2.2 GESTALT UND FORM

Durchschnittliche Breite u. Länge, Grundstücksgröße, Nutzung:	Flur Nr.	Größe	Breite/Länge	Nutzungsart
	115	100 m <sup>2</sup>	ca. 6 m x 18 m	Gebäude- u. Freifläche
Bemerkungen/Form:	Polygonale, trapezförmige Grundstücksform			

## 2.3 ERSCHLIEBUNGZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute schmale Anliegerstraße mit geringem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn gepflastert, als Sackstraße, Straße u. Gehweg im Mischsystem
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei, wiederkehrende Beiträge; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Straße in Hanglage, im hinteren Bereich starke Hanglage.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas-, Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefonanschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitige Grenzbauung des Gebäudes; Nachbargebäude als Grenzbauung
Einfriedung:	Keine Einfriedung vorhanden
Baugrund, Grundwasser:	(soweit augenscheinlich ersichtlich) Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen <u>Anmerkung:</u> <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasser-einflüsse vorhanden sind.</i>

## 2.4 RECHTLICHE GEgebenheiten

### (WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Heimkirchen, Blatt 787, Stand vom 28.10.2024 hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II: (auszugsweise, gekürzt, ohne pers. Eintragungen)

lfd. Nr.      Zwangsversteigerung angeordnet  
(Amtsgericht Kaiserslautern - 5 K 67/24 -)

Bestandsverzeichnis / Herrschvermerk: nicht vorhanden

Anmerkung:

*Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen, Altlasten): Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster Gemarkung Heimkirchen, Flurstück Nr. 115 wurde nicht eingesehen.  
Allgemeine Verdachtsmomente einer Altlast liegen nicht vor.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Heimkirchen, Flurstück Nr. 115 wurde nicht eingesehen.  
Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzl. zur Ermittlung zu berücksichtigen.  
*Erfahrungsgemäß sind nach Art, Maß, Nutzung u. Grundstückszuschnitt keine zusätzl. wertrelevanten Baulasten zu erwarten.*

Darstellung im Flächennutzungsplan: M = Gemischte Bauflächen

Festsetzung im Bebauungsplan: Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

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

Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

Natur-, Wasser- u. Landschaftsschutz: Es sind keine wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.

## 2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

### Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 der ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Die Bodenwertentwicklung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Baureifes Land sind nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### Bewertungsgrundstück:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück im Innenbereich.

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

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

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

### Einordnung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land.

### 3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßenANLAGEN

#### 3.1 EINFAMILIENHAUS

Anmerkung:

Die Auswertung wurde nach den Angaben der Flurkarte durchgeführt. Fehlende Angaben sind - soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin - ergänzt worden.

Die Baubeschreibung beruht tlw. auf Mitteilungen der beim Ortstermin anwesenden Person(en) u. konnte nicht in allen Teilen verifiziert werden. Abweichungen sind daher möglich.

Art des Gebäudes:

- 2- geschoßiges Einfamilienhaus
- zu Wohnzwecken genutzt
- unterkellert, straßenseitig ebenerdig
- das Dachgeschoß ist ausgebaut
- beidseitige Grenzbebauung in Reihe
- keine Garage vorhanden
- dem Grenzverlauf angepasste Gebäudeform
- insgesamt eine abgeschlossene Einheit
- Hauseingang erfolgt von der Straßenseite her
- Außenabmaße: ca. 6 m x 7,5 m (Hauptgebäude)  
zuzügl. ca. 3 m x 2,5 m (Anbau)

Besonderheiten/Ergänzungen:

Siehe hierzu 1.2: besondere Sachverhalte:

Baujahr:

unbekannt, um 1950 (auf älteren Grundmauern)

Modernisierungen/ Erweiterungen:

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:  
um 2007: Baueingabeplan mit Aufstockung  
- Ausbaugewerke nicht angefangen

#### Ausführung und Ausstattung:

##### Konstruktionsart:

Massivbau

Gründung:

Fundamente aus Bruchstein

Außenwände:

Kellergeschoß: Massivmauerwerk aus Sandstein/Bruchstein  
Erd- Mauerwerk aus Sand-/Bruchstein  
Dachgeschoß: Mauerwerk aus Bims-/Hohlblockstein;  
Dachgeschoß als Holzkonstruktion

Innenwände:

Kellergeschoß: Massivwände aus Mauerwerk  
Erd-  
Dachgeschoß: Holzständerwerk bzw. Ständerwände mit Gipskarton

Geschossdecken:

Kellergeschoß: Preuß. Kappendecke  
Erd-  
Dachgeschoß: Holzbalkendecke

Treppenhaus:

Kellertreppe: nicht vorhanden  
Geschosstreppe: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz,  
Tritt- u. Setzstufen aus Holz,  
Geländer/Handlauf aus Holz

Treppe zum  
Dach(spitzboden): s. Geschoßtreppe  
Außentreppe(n): Massivtreppe als Aufgang zum Erdgeschoß

Fußböden:	Konstruktionsart: Holzdielenboden/Estrichbelag Kellergeschoss: überw. Beton-/Estrichboden Wohnen/Schlaf.: Fliesenbelag u. Holzdielenboden Bad/WC: Fliesen Küchenbereich: nicht vorhanden/fertiggestellt Treppenräume: Fliesen u. Holzdielenboden
Fenster:	überw. isolierverglaste Kunststofffenster, tlw. isolierverglaste Holzfenster Fensterbänke: innen einfache Ausführungen außen: Werkstein u. a. Rollläden: nicht vorhanden
Türen:	Eingangstür: Holztürelement mit Lichtausschnitt - isolierverglast - Innentüren: einfache Holztüren, tlw. fehlend Terrassentür: nicht vorhanden
<b>Innenansicht:</b>	
Wandflächen:	überw. verputzt u. gestrichen, tlw. nicht fertiggestellt, tlw. schadhaft, nur Rohbau Bad: Fliesen raumhoch Küchenbereich: Fliesenspiegel an Objektwand Flure: verputzt u. gestrichen Treppenhaus: wie vorbenannt
Deckenflächen:	Überwiegend nicht fertiggestellte Deckenflächen
<b>Außenansicht:</b>	
Dachausführung:	Fassade: Putzfassade, glatt verputzt Farbe: hell, gelblich; s. Anlagebilder Fenster: Farbe: weiß u. braun Sockel: nicht gesondert ausgeführt Balkon(e): Betonplatte, Stahlgeländer Terrasse(n): nicht vorhanden
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, nicht / nur bedingt wärmegedämmt
Dacheindeckung:	Dacheindeckung aus Dachziegel, auf Lattung ohne Unterspannfolie
Dachaufbauten:	nicht vorhanden

**Technische Ausstattung/ Installationen:**

Anmerkung:

Beim Gutachten wird von einer völligen Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen ausgegangen.

Elektroinstallation:

Einfache bis durchschnittl. Ausstattung

- Telefonanschluss
- nur Klingelanlage

Sanitäre Installation:

Bad: nicht vorhanden

Ausstattung: nur Rohbauzustand

Gäste-WC: nicht vorhanden

Küchenausstattung:

Nicht vorhanden, daher nicht in der Wertermittlung enthalten;  
s. entsprechend Angaben zum Zubehör

Heizung:<sup>1)</sup>

nicht vorhanden

Brenner: nicht vorhanden

Baujahr: ---

Warmwasserversorgung:

nicht vorhanden

**Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:** nicht vorhanden

**Besondere Bauteile:**

Zugangstreppe, Balkon

**Zustand:**

Grundrissgestaltung: Individuell, eingeschränkte Nutzbarkeit u. Verwertung

Belichtung und Besonnung:

gut bis befriedigend;

Das Bewertungsobjekt ist nach Osten u. Westen hin orientiert.

Baustoffe:

Massiv- u. Holzkonstruktion, schlecht u. mangelhaft erhalten.

**Bauschäden und -mängel:**  
(& Fertigstellungsarbeiten)

Siehe Bemerkung zu den Sachverhalten;

Der Sachverständige stellte schwerwiegende Mängel/Schäden fest:  
(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Der Kellerbereich ist feucht, es sind größere Putzschäden und Schimmel vorhanden. Teilweise sind die Stahlträger angesetzet, es wird die volle Tragfähigkeit hilfsweise unterstellt. Dies ist jedoch überw. baujahrs- u. konstruktionsbedingt.
- Das Mauerwerk ist feucht mit großflächigen Putzabplatzungen, Schimmel u. Algenbefall.
- Die Fenster sind wirtschaftlich überaltert bzw. verwittert und fehlen teilweise komplett.
- Die Türen sind überwiegend beschädigt bzw. fehlen.
- Die Hauselektrik ist wirtschaftlich überaltert und auch nicht annähernd fertig gestellt.
- Die Heizungsanlage / Warmwasserbereitung fehlt vollständig.
- Die sanitären Anlagen sind nicht vorhanden.

<sup>1)</sup> Anmerkung: Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.11.2020 in Kraft getreten u. setzt ersetzt die EnEV, das EnEG & das EEWärmeG, diese treten somit außer Kraft.  
Es besteht eine prinzipielle Nachrüstpflicht wenn die Heizanlage älter als 30 Jahre ist, oberste Geschossdecken sowie Leitungen u. Armaturen sind zu dämmen.

Az.:  5 K 6 7 / 2 4

- Die Wand-/ u. Bodenbeläge sind beschädigt, die Decken nicht fertig gestellt.
- Teilweise fehlen die Tapeten, der Putz ist stark beschädigt.
- In der Holzbalkendecke wurde bereits Schädlingsbefall festgestellt.
- Die Dachkonstruktion ist nicht fertig gestellt u. augenscheinlich tlw. undicht.
- Der Balkon weist an der Unterseite Abplatzungen und frei liegende Armierungseisen auf.
- Der Treppenaufgang zum Erdgeschoss ist baufällig.
- Die angefangene Modernisierung und Innenausstattung ist offensichtlich in sichtbarer Eigenleistung erbracht worden. Die Ausführungen entsprechen nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik u. Baukunst, weitergehende Mängel/Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

*Mängel an den sonst genannten Gebäuden/baul. Anlagen:*  
Gesonderte Nebengebäude sind nicht vorhanden.

Anmerkung:

*Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin, Furane u. w.) wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine bautechnischen Prüfungen (z. B. Brandschutz, Statik, etc. ...) vorgenommen.*

**Wirtschaftliche Wertbeeinflussung:**

(gemäß § 6 ImmoWertV)

Unterhaltungszustand:

kostenaufwändige Fertigstellung/Mängelbeseitigung  
schwerwiegender Instandhaltungsstau vorhanden.

Anmerkung:

*Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rauminkaltes bzw. bei dem Ansatz des Mietzinses oder der Wohnfläche berücksichtigt. Ansonsten wird ein pauschaler Abschlag als besonderer wertbeeinflussender Umstand in Abzug gebracht.*

**Energetische Eigenschaften:**

schlecht (baujahrsgemäße Ausführung)

**Barrierefreiheit:**

Nicht barrierefrei, Zugang mit mehreren Stufen

**Außenanlagen:**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis zum öffentl. Netz, Kanalanschluss; Zugangs-/Zufahrtsbereich mit Betonverbundpflaster, Freibereich: Naturgarten, Grasnarbe, Stützmauern vorh., tlw. alte Treppenstufen

Keine Terrasse vorhanden;  
Keine Einfriedung vorhanden.  
Allgemein schlechter, vernachlässigter Zustand.

### 3.2 WEITERE GEBÄUDE / NEBENGEBAUDE

**Art der Gebäude:** Nebengebäude sind nicht vorhanden.

**Sonstige Gebäude/baul. Anlagen:** nicht vorhanden

### 3.3 FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

*Die Berechnung der Nutz-/Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, bzw. DIN 283, II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.*

**Verwendete Unterlagen:** Pläne der Baugenehmigung

**Berechnung der Bruttorauminhalte:** Die Rauminhalte werden auf Grundlage der Unterlagen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Höhe <sup>1)</sup> /Faktor (m)	Rauminhalt (m <sup>3</sup> )
Einfamilienhaus				
Kellergeschoss	5,70*7,20	41,04	2,50	102,60
Erdgeschoss	5,70*7,20 + 2,25*4,10	50,27	2,60	130,70
Obergeschoss	5,70*7,20 + 2,25*4,10	50,27	1 * 2,60	130,70
Kniestock / Dachhaut	5,70*7,20 + 2,25*4,10	50,27	i.M. 2,50	125,68
Dachgeschoß	5,70*7,20	41,04	2,00/2	41,04
<b>Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:</b>	(gerundet auf volle 10 m <sup>3</sup> )		<b>rd.</b>	<b>530 m<sup>3</sup></b>

**Berechnung der Bruttogrundfläche:** Die Bruttogrundfläche (BGF) wird über die bebauten Grundstücksflächen in allen (nutzbaren) Geschossen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Geschoßfläche (m <sup>2</sup> )
Einfamilienhaus				
Kellergeschoss	5,70*7,20	41,04	1	41,04
Erdgeschoss	5,70*7,20 + 2,25*4,10	50,27	1	50,27
Obergeschoss	5,70*7,20 + 2,25*4,10	50,27	1	50,27
Dachgeschoß	5,70*7,20	41,04	1	41,04
<b>Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:</b>	(gerundet auf volle 1 m <sup>2</sup> )		<b>rd.</b>	<b>183 m<sup>2</sup></b>

<sup>1)</sup> Die Geschosshöhen sind tlw. auf übliche o. durchschnittliche Geschosshöhen angepasst. Alternativ kann ein gesonderter Abzug für überhohe Geschosse erfolgen.

Az.: 5 K 6 7 / 2 4

Bruttorauminhalt (BRI):	Einfamilienhaus:	ca. 530 m <sup>3</sup>
Bebaute Fläche (BF):	Einfamilienhaus:	ca. 50 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF):	Einfamilienhaus:	ca. 183 m <sup>2</sup>

Wohn- u. Nutzflächen:

Einfamilienhaus	Fläche lt. Plan, tlw. grob geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Erd-, Ober- u. Dachgeschoss: mit 5 Zimmer, Küchenbereich, Bad u. Balkon	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )
Zimmer mit Küchenbereich	$5,70 \cdot 6,90 - 0,12 \cdot 4,50 - 0,85 \cdot 2,70 - 0,50 \cdot 0,50$	36,25	0,97	35,16
Anbau Zimmer	$2,00 \cdot 3,80$	7,60	0,97	7,37
<i>Obergeschoss</i>				
Zimmer	$5,70 \cdot 3,80 - 0,30 \cdot 2,00$	21,06	0,97	20,43
Abstellr.	$1,90 \cdot 3,70 - 0,50 \cdot 0,50$	6,78	0,97	6,58
Flur	$1,90 \cdot 3,40 + 0,90 \cdot 3,80 - 0,85 \cdot 2,70$	7,59	0,97	7,36
Anbau Bad	$2,00 \cdot 3,80$	7,60	0,97	7,37
<i>Dachgeschoss</i>				
Zimmer	$3,00 \cdot 5,70 - 0,30 \cdot 2,00$	16,50	0,97	16,01
Zimmer	$2,90 \cdot 4,10 - 0,50 \cdot 0,50$	11,64	0,97	11,29
Flur	$2,70 \cdot 4,80 - 0,85 \cdot 2,70$	10,67	0,97	10,35
<i>Wintergarten</i>	nicht vorhanden, Decke fehlt tlw.			
Balkon	rd. $1,00 \cdot 2,00$	2,00	1/2	1,00
Terrasse	nicht vorhanden			
<b>Wohnfläche<sup>1)</sup> gesamt:</b>	(gerundet auf volle m <sup>2</sup> )		<b>rd.</b>	<b>123,00</b>

Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt ca. 123 m<sup>2</sup>

<sup>1)</sup> Die Wohn- u. Nutzflächen sind tlw. um Korrekturfaktoren ergänzt, man klassifiziert daher die ermittelten Flächen als so genannte "wohnwert- bzw. nutzwertabhängige" Gesamtflächen.

**Berechnung der baulichen Nutzung, wertrelevante GFZ (WGFZ):<sup>1)</sup>**

Bebautes Grundstück	Bebaute Fläche (m <sup>2</sup> )		nutzbare Ge- schossfläche (m <sup>2</sup> )	Voll- geschosse	Geschossfläche (m <sup>2</sup> )
Einfamilienhaus <i>wertrelevantes Dachgeschoß</i>	50		41	2 0,75	100 31
Flächen insgesamt:	<b>50</b>				<b>131</b>

Grundflächenzahl:

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Verhältniszahl von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{50 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2}{100 \text{ m}^2} = 0,50$$

Geschossflächenzahl:

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Verhältniszahl von der Geschossfläche zur Grundstücksfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{131 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2}{100 \text{ m}^2} = 1,31$$

### 3.4 ZUSAMMENFASENDE BEURTEILUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem in Reihe gebauten Einfamilienhaus bebauten Grundstück in Niederkirchen, Ortsteil Heimkirchen. Bei der Bauausführung handelt es sich um einen übw. Massivbau.

Für eine derartige Nutzung ist das Gebäude in einem schlechten, voll sanierungsbedürftigen entsprechenden Zustand. Es sind noch erhebliche Investitionen zu tätigen.

Das Wohngebäude ist z. Z. leerstehend. (s. ggf. sep. Aufstellung für das Gericht)

Es ist nur eine abgeschlossene Wohnung vorhanden.

Der bauliche Zustand ist als mangelhaft bzw. nicht fertig gestellt einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind als schlecht (baujahrsgemäße Ausführung) einzuordnen:

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe ist ein einfacher bis mittlerer Standard.

Es bestehen schwerwiegende Baumängel/Bauschäden sowie ein schwerwiegender Unterhaltungsstau.

Wirtschaftliche Wertminderung(en) ist die vorhandene kostenaufwändige Fertigstellung/Mängelbeseitigung.

Zustand der Außenanlage: Allgemein schlechter, vernachlässigter Zustand.

<sup>1)</sup> Das Maß baulichen Nutzung erfolgt nur grob überschlägig zur Überprüfung der Ausnutzung. Die Werte können daher mit den nach § 18-21a BauNVO errechneten Werten abweichen.

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

#### 4.1 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)-Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (Beurteilung des marktüblich u. tatsächlichen erzielbaren Ertrags) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

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. §§ 24 - 26 & §§ 40 - 45 ImmoWertV) 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 (§ 13 ImmoWertV).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte),

- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzungen sowie,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

## 4.2 BODENWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. §§ 13 u. 14 i.V. mit § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, s. § 26 ImmoWertV) in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### 4.2.1 BODENRICHTWERT

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem zuständigen Gutachterausschuss entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des

Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024: 60 €/m<sup>2</sup>

Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert: Zone: 1000

Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet: B / MD baureifes Land / Dorfgebiet

Maß der Nutzung: II Anzahl der Vollgeschosse

Richtwertgröße des Grundstücks: 700 m<sup>2</sup> Größe / Erschließungstiefe

Geschossfläche des Grundstücks: -- GFZ = Geschossflächenzahl

Bauweise: o o=offene / g=geschlossene Bauweise

Erschließungsabgabenrechtlicher Zustand: frei

Besonderheiten: keine

#### 4.2.2 BODENWERT

Es wird der ausgewiesene Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Das Grundstück ist bezüglich der konjunkturellen Entwicklung u. Größe/Topografie vom Richtwertgrundstück verschieden.

Es wird daher eine Anpassung an den Bodenrichtwert als notwendig erachtet.

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an Grundstücksmerkmale u. Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. insbesondere § 16 ImmoWertV), namentlich:

Bodenrichtwert	60,- €/m <sup>2</sup>
• Zeitanpassung, konjunktureller Zu-/Abschlag	(rd. 0%) 0,- €/m <sup>2</sup>
• Grundstücksgröße	(rd. 25%) + 15,- €/m <sup>2</sup>
<b>objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert</b>	<b>= rd. 75,- €/m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr.	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück	Anteil	Bodenwert
Flurst.-Nr. 115	100 m <sup>2</sup>	x 75,- €/m <sup>2</sup> =	7.500,- €	rd.	7.500,- €
<b>insgesamt:</b>		<i>(gerundet auf volle Tausend)</i>		<b>rd.</b>	<b>8.000,- €</b>

**Die Bodenwertermittlung ergab einen**

**Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag von rd. 8.000,- €**

## 4.3 ERTRAGSWERTERMITTlung

### ALLGEMEINES

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### REINERTRAG, ROHERTRAG - § 31 IMMOWERTV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblichen u. tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen. Der Reinertag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 32 IMMOWERTV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, und das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten (i. S. § 556 (1) BGB).

### OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ - § 33 IMMOWERTV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, er ist an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### BARWERTFAKTOR - § 34 IMMOWERTV

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

$$\text{Er wird nach folgender Formel ermittelt: } B = \frac{1}{q^n} * \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

mit      n = Restnutzungsdauer  
             p = Liegenschaftszinssatz (mit q = 1+p)

### RESTRUTZUNGSDAUER - § 4 IMMOWERTV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 IMMOWERTV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel o. Bauschäden sowie abweichende Erträge können, durch marktgerechte Zu-/ Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

### ROHERTRAG

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer marktüblich erzielbaren bzw. der tatsächlichen Miete. Sollte ein Unterhaltungsstau vorliegen, sind diese Mieten nicht erzielbar. Dieser Umstand wird durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage zur ImmoWertV berücksichtigt u. jährlich fortgeschrieben. Diese sind pro Quadratmeter Wohnfläche, pauschaliert oder prozentual vom Rohertrag ausgewiesen.

### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

aus dem entsprechenden Landesgrundstücksmarktbericht, bzw. Sprengnetter Bd. II, sowie Angaben des örtlichen Gutachterausschusses u. sonstiger regionaler Grundstücksmarktberichte.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

### RESTMUTZUNGSDAUER EINFAMILIENHAUS

zum Bewertungsstichtag:	17.03.2025
tatsächliches Baujahr:	unbekannt, um 1950 ( <i>auf älteren Grundmauern</i> )
Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	rd. 75 Jahr(e)
rechnerische, übliche Restnutzdauer:	rd. 5 Jahr(e)

***Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:*** 5 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund der Bauausführung sowie des Erhaltungszustandes u. nur Maßnahmen zur Sicherung des Bauzustandes ohne weitere Modernisierungen auf 5 Jahre geschätzt.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer Einfamilienhaus (u. fiktives Baujahr):**

Das ca. 1950 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Entsprechend des Baujahres, des vorhandenen Altbestandes u. der späteren Aufstockung wird ein mittleres Baujahr von 1950 angesetzt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden zunächst mit Hilfe der Punktrastermethode auf Grundlage der einzelnen Modernisierungselemente gewichtete Modernisierungspunkte vergeben.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (max. 20 Punkte). Diese wurden wie folgt ermittelt:

<b>Modernisierungselemente (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren)</b>	<b>Punkte</b>
--	---------------

Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	-
Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren	-
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	-
Modernisierung der Heizungsanlage	-
Wärmedämmung der Außenwände	-
Modernisierung von Bädern	-
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,5
<b>Summe</b>	<b>0,5</b>

Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen

<i>Annahme ohne zusätzlichen Maßnahmen sowie tlw. Bausicherung</i>	<i>1,5</i>
<b>Summe</b>	<b>1,5</b>

Ausgehend von 2 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "nicht modernisiert" zuzuordnen.

#### 4.3.1 WERTERMITTUNG

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblichen (Netto-Kalt-)Miete u. unter Berücksichtigung der tatsächlichen Miete (soweit bekannt) durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Das Gebäude ist nicht zeitnah bewohnbar. Auf Grund des vorgefundenen Gebäudezustandes ist eine notwendige Sanierung nicht wirtschaftlich. Die Investitionskosten sind nicht abschätzbar, eine Ertragswertermittlung kann daher nicht durchgeführt werden.

## 4.4 SACHWERTERMITTlung

### ALLGEMEINES

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und baulichen Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

### HERSTELLUNGSKOSTEN - § 12 & § 36 IMMOWERTV

Die Normalherstellungskosten *NHK* basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Perioden mit annähernd gleicher Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf verschiedene Index-Basisjahre zurückgerechnet - u.a. 1913, 1995, 2000 / 2005 & 2010 -.

Durch die Gliederung nach zeittypischen Bauweisen ist eine ausreichende Unterscheidung hinsichtlich des Ausbau- und Ausstattungsgrades im Erstellungsjahr möglich. Die Werte unterstellen eine normale Unterhaltung und Erneuerung.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über Jahr(zehnt)e hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, s. Anlage 4 ImmoWertV) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und eingerechneten Baunebenkosten. Ältere Indexe haben sich auf den Bruttorauminhalt ohne Baunebenkosten bezogen.

Zusätzlich zu diesen Normalherstellungskosten sind noch besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere Betriebsanlagen und Außenanlagen zu erfassen.

### ALTERSWERTMINDERUNG - § 38 IMMOWERTV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Alterswertminderung wird gleichmäßige Wertminderung auf der Basis der sachverständigen geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN - § 8 (2) IMMOWERTV

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Hierbei sind, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechende, marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

- nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.  
(Dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig)

*Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Vorplanung i.S.d. Phasen der Architektenplanung nach § 15 HOAI anzusehen sind.*

### **GESAMTNUTZUNGSDAUER - § 4 (2) IMMOWERTV**

Die Gesamtnutzungsdauer *GND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach der vorherrschenden Meinung ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überwiegend auf 25 bis 80 Jahre mit fallender Tendenz begrenzt. Die Verkürzung ergibt sich aus den in immer kürzer werdenden Abständen vorzunehmenden Modernisierungsmaßnahmen.

### **RESTRUTZUNGSDAUER - § 4 (3) IMMOWERTV**

Als Restnutzungsdauer *RND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

### **WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 5 IMMOWERTV**

Sonstige bisher durch die Wertminderung wegen Alters und Baumängel und Bauschäden noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, übergangszeitlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere eine Abweichung der Art u. Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, Lagemerkmale u. Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks.

### **OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER SACHWERTFAKTOR - § 39 IMMOWERTV**

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 des Grundstücks“ 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. Diese stellen die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstückmarktes dar.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

### NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und den Baunebenkosten.

### BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

### BAUNEBENKOSTEN

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten NHK 2010 bereits enthalten.

### RESTNUTZUNGSDAUER

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer RND entsprechend der Differenz aus üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag zugrunde gelegt.

Sind überdurchschnittliche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden, welche die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern, so wird ein fiktives Baujahr angenommen. Die Restnutzungsdauer gibt dann die noch zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer an.

### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer GND ergibt sich aus der Objektart und ist der Anlage 2 der ImmowertV entnommen.

### ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt als gleichmäßige Wertminderung (*Lineare Wertminderung*).

### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Eventuell vorhandene Bauschäden bzw. Baumängel werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Beseitigungskosten bzw. hierdurch bedingten Wertminderungen quantifiziert. Es wird empfohlen bei gravierenden Bauschäden einen qualifizierten Sachverständigen zu beauftragen.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

werden pauschal bzw. prozentual durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

### SACHWERTFAKTOR

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

#### 4.4.1 ERMITTLEMENT DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den in der ImmoWertV in Anlage 4 ausgewiesenen NHK 2010 Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

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

###### **Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: 1-Familienhaus

Gebäudetyp: Typ 3.11, Mittelhaus, unterkellert, 2 Vollgeschosse (Dach ausgebaut)

##### **Ermittlung Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr (NHK 2010): Gebäudestandard**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1				
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		1			
Deckenkonstruk. u. Treppen	11,0 %		1			
Fußböden	5,0 %		1			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1			
Heizung	9,0 %	1				
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %		1			
insgesamt	100,0 %	32,0 %	55,0 %	13,0 %	– %	– %

##### **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]				
1	575	32,0	184,00				
2	640	55,0	352,00				
3	735	13,0	95,55				
4	885	–	–				
5	1.105	–	–				
gewogene, standardbezogene NHK 2010				=	631,55		
gewogener Standard = 1,8							

##### **Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 631,55 €/m<sup>2</sup> BGF

Az.: 5 K 6 7 / 2 4

## Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010

- Ø Wohnungsgröße x 1,04

### Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige



# **NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 656,81 €/m<sup>2</sup>      rd. 657 €/m<sup>2</sup> BGF

### **Beschreibung der ausgewählten Standardstufen** (vorgegebene Standardtexte, nur bedingte Übereinstimmung!)

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2 & 3	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995); Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2 & 3	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995); Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen;
<b>Deckenkonstruktion u. Treppen</b>	
Standardstufe 2	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschauschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschauschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest; zzgl. Modernisierung
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 1	keine Heizungsanlage vorhanden !
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen; zzgl. Modernisierung

#### 4.4.2 ERMITTLEMENT DER GEBÄUDEWERTE

<b>Gebäude:</b>			Einfamilienhaus Typ: 3.11 (Dach ausgebaut) 1-Familienhaus 2 Vollgeschosse
<b>Berechnungsbasis (Grunddaten)</b> <sup>1)</sup>		Mittelhaus, unterkellert	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutto-Rauminhalt (BRI)</li> <li>• Brutto-Grundfläche (BGF)</li> <li>• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)</li> </ul>		530 m <sup>3</sup>	183 m <sup>2</sup>
123 m <sup>2</sup>			

Anmerkung Berechnungsbasis:

Die Berechnung wird auf Grundlage von Kenndaten bezüglich der Geometrie des einzelnen Baukörpers erstellt.

<b>Normalherstellungskosten (2010)</b>			657 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex zum Stichtag 17.03.2025 (BPI 2015 = 100) 90,1 (2010) 166,4 (Stichtag)			184,7
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]			1.213,48 €/m <sup>2</sup>

Anmerkung Baupreisindex:

Der Baupreisindex wird auf 2010 bezogen. Dieser Index wird auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

<b>Herstellungswert (mit BNK)</b> [NHK x BGF]			222.066,84 €
--	--	--	--------------

Anmerkung Herstellungswert:

Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.

<b>Alterswertminderung</b>			linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND)			80 J./ 5 J.
• Alterswertminderungsfaktor			* 0,063
• entspricht einem Abzug von			- 208.076,63 €

Anmerkung Alterswertminderung:

Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.

<b>Zeitwert (incl. BNK)</b>			13.990,21 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) Zugangstreppe, Balkon			500,00 €
• besondere Einrichtungen: (als Zuschlag) nicht vorhanden			
• sonstige pausch. Gebäudewerte: nicht vorhanden			
<b>Gebäudezeitwert (incl. BNK)</b>			14.490,21 €

**Sachwert der baulichen Anlagen** = 14.490,21 €

**Wert der Außenanlagen pauschal (ca. 6,9% des Gebäudezeitwertes)** + 1.000,00 €

---

**Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen** = 15.490,21 €

**Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung)** + 8.000,00 €

---

**vorläufiger Sachwert des Grundstücks** = 23.490,21 €

<sup>1)</sup> Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes u. wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### 4.4.3 ANPASSUNG AN DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht, weiterhin sind regionale u. der Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) vorhanden.

Für den örtlichen / regionalen Grundstücksmarkt gibt es nur die im LGMB veröffentlichten Marktangepassungsfaktoren für das Sachwertverfahren (Sachwertfaktoren). Die Recherche in den einschlägigen Veröffentlichungen (Mietspiegel, IVD-Preisspiegel, Regionalfaktoren) zeigt, dass sich der örtliche Grundstücksmarkt näherungsweise bundesdurchschnittlich verhält. Es hat sich bestätigt, dass das Marktverhalten im Wesentlichen von folgenden Einflussfaktoren abhängig ist.

- der Objektart
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts
- der Region (Bodenrichtwert als Indiz der Kaufkraft- u. Nachfragesituation)

Zusätzlich wird in dieser Wertermittlung auf regionale und bundesweite Erfahrungswerte zurückgegriffen, die in Sprengnetter Bd. III, 3.03 ff veröffentlicht sind.

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Sachwert.

Danach liegen die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. gleichem Bodenwertniveau ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag in der Nähe des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Auf Grund der Lage u. der Art des Bewertungsobjektes und den sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten wird keine Marktangepassung des vorläufigen Sachwertes als notwendig erachtet.

<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>23.490,21 €</b>
<b>objektspezifischer Sachwertfaktor</b>	*	<b>1,00</b>
<hr/>		
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>23.490,21 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (siehe wertbeeinflussende Umstände)		
<b>notwendige Aufwendungen zur Sicherung des Gebäudezustandes</b> (s. weitere Angaben)	-	<b>5.000,00 €</b>
<b>Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen</b> (s. ggf. weitere Angaben)	-	<b>5.000,00 €</b>
<hr/>		
<b>Sachwert</b>	=	<b>13.490,21 €</b>
<hr/>		
<b>Die Sachwertermittlung ergab einen</b> <b>Sachwert des Grundstücks von</b>	<b>rd.</b>	<b>13.000,- €</b>

#### 4.4.4 BERÜKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die vorhandenen notwendige Aufwendungen zur Sicherung des Gebäudezustandes werden grob abgeschätzt. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 5.000 € als notwendig erachtet.

Für die wirtschaftlichen Einschränkungen (kostenaufwändige Fertigstellung/Mängelbeseitigung vorh., Entrümpelung, energetisch: schlecht (baujahrsgemäße Ausführung)) wird hierbei ein weiterer pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 5.000 € als angemessen erachtet.

## 5. VERKEHRSWERT

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

Für derartige unbewohnbare "Leerstandssimmobilien" in einem schlechten und überalterten Bauzustand in mäßigen Lagen ist nur ein sehr eingeschränkter Interessentenkreis vorhanden. Untersuchungen haben ergeben, dass übliche Bewertungsmethoden wegen der unverhältnishohen Sanierungskosten nicht zielführend sind. Unter Würdigung der besonderen Sachverhalte werden meist nur Preise des 1-2 fachen des reinen Bodenwert bezahlt.

Die ermittelten Werte betragen:

- Der Ertragswert wurde nicht ermittelt.
  - Der Sachwert rd. 13.000,- €

**Der Verkehrswert für das mit einem  
Einfamilienhaus bebauten Grundstück in  
67700 Niederkirchen, Ortsteil Heimkirchen, Bergstr. 10**

Gemarkung: Heimkirchen

Flurstück-Nr.: 115

Grundbuch: Heimkirchen, Blattnummer: 787

wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 mit

13.000,- €

**in Worten:** Dreizehntausend Euro ermittelt.

Kaiserslautern, 27. Juni 2025

---

Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)

Immobilien Gutachter

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

### **ö.b.u.v. Sachverständiger**

**Sachverständigenbüro  
Martin Schrick**



Der von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebauten und unbebauten Grundstücke bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist o. seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

*Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist ggf. durch Anonymisierung einzuhalten.*

## **ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTlung**

### **BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)",  
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) (ersetzt ImmoWertV v. 19.5.2010)

### **ImmoWertA (2023)**

ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA, Stand vom 20. September 2023

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. Nr. 176).

### **BNatSchG**

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege -, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

### **BBodSchG**

Bundesbodenschutzgesetz, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502),  
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

### **BImSchG**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

### **ErbbauRG**

Erbaurechtsgesetz, zuvor Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

### **PfandBG - Pfandbriefgesetz -**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373) (zuvor tlw. geregelt im HBG),  
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 411).

### **BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung -**

12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), geä. durch Artikel 5 vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025, Nr. 109).

**Mietrecht:** Seit dem 1.9.2001 in die §§ 535 – 561 BGB integriert (zuvor: MHG vom 18.12.1974)

### **WEG - Wohnungseigentumsgesetz -**

Gesetz über das Wohnungseigentum u. das Dauerwohnrecht, geändert 10. Okt. 2024 (BGBl. I S. 34).

### **WoFlV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

### **WertR 2006 / SW-RL / VW-RL / EW-RL**

Wertermittlungsrichtlinien 2006, Sachwertrichtlinie 2012,  
Vergleichswertrichtlinie 2014, Ertragswertrichtlinie 2015,  
gegenstandslos geworden gemäß (BAnz AT 31.12.2021 B 11)

**NHK 95 / NHK 2000 / NHK 2005 / NHK 2010** - Normalherstellungskosten, vergl. Sachwertrichtlinie -  
Erlass des BM Bau vom 1.8.1997 - RS I 3 - 63 05 04 - 4 & 1.12.2001 - BS 12 - 63 05 04 -30/1

## **ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTlung**

### **KLEIBER - SIMON - WEYERS:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten  
unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage 1998 & 4. Auflage 2002 & 6. Auflage 2010;  
unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017 & 10. Auflage 2023

### **SPRENGNETTER:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen,  
Sinzig (Loseblattsammlung), ab Mai 1997

### **GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft u. Wertermittlung, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, ab 2000

### **Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz:**

10. Grundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2025, sowie entsprechende vorherige Marktberichte

### **KRÖLL, HAUSMANN:**

Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 4. Auflage, 2011

### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

### **KLEIBER:**

WertR 76/96; WertV88 - WaldR91 - LandR76 - II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

### **BKI KOSTENPLANUNG 2011:**

Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner  
BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011

### **BAUKOSTEN 2010/2011:**

Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung, Sanierung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel  
Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung Hubert-Wingen, 20. Auflage 2010

### **MITTAG:**

Ermittlung von zeitgem. Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, Dez. 1996

### **REINHOLD:**

Wertermittlungsrichtl. 91/96; Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige, Neuwied 1997

### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; 28. Auflage

### **BERNHARD BISCHOFF:**

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; 2010 Olzog Verlag GmbH, München, 2. Auflage 2010.  
Synopse Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Musteranweisung ImmoWertA 2023, Nov. 2023

### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. Wiesbaden, 5. Auflage 1995.

### **POHNERT, EHRENBERG:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,  
8. Auflage, Wiesbaden, 2015

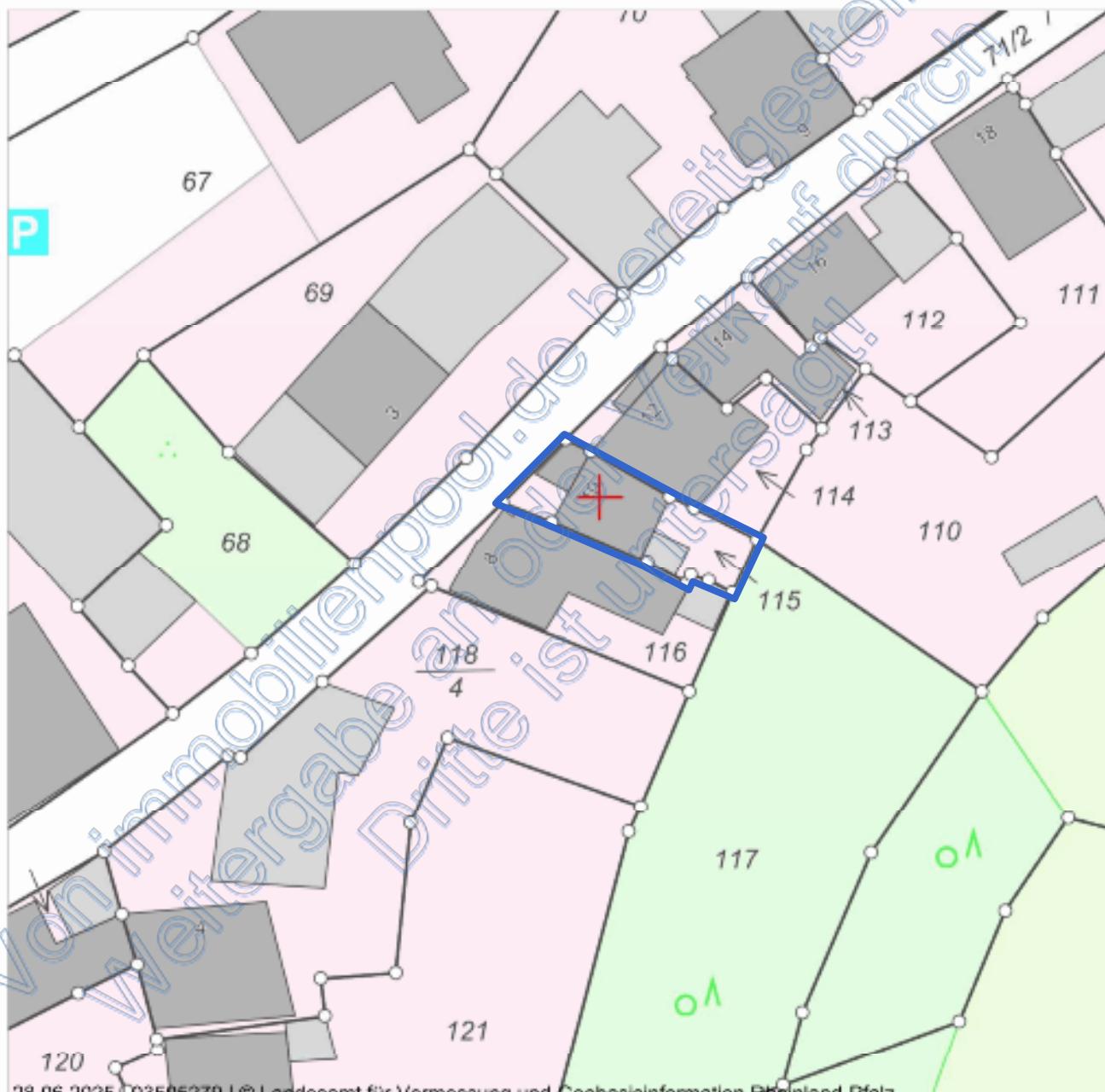
### **WOLFGANG CRIMMANN:**

Der Beleihungswert, Sep. 2016, 4. Auflage Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp, Band 55)

**ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : ≈ 500  
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.**

**Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz**

67700 Niederkirchen , Kr Kaiserslautern, Bergstr. 10



Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationsystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Juni 2025

QUELLE: LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ

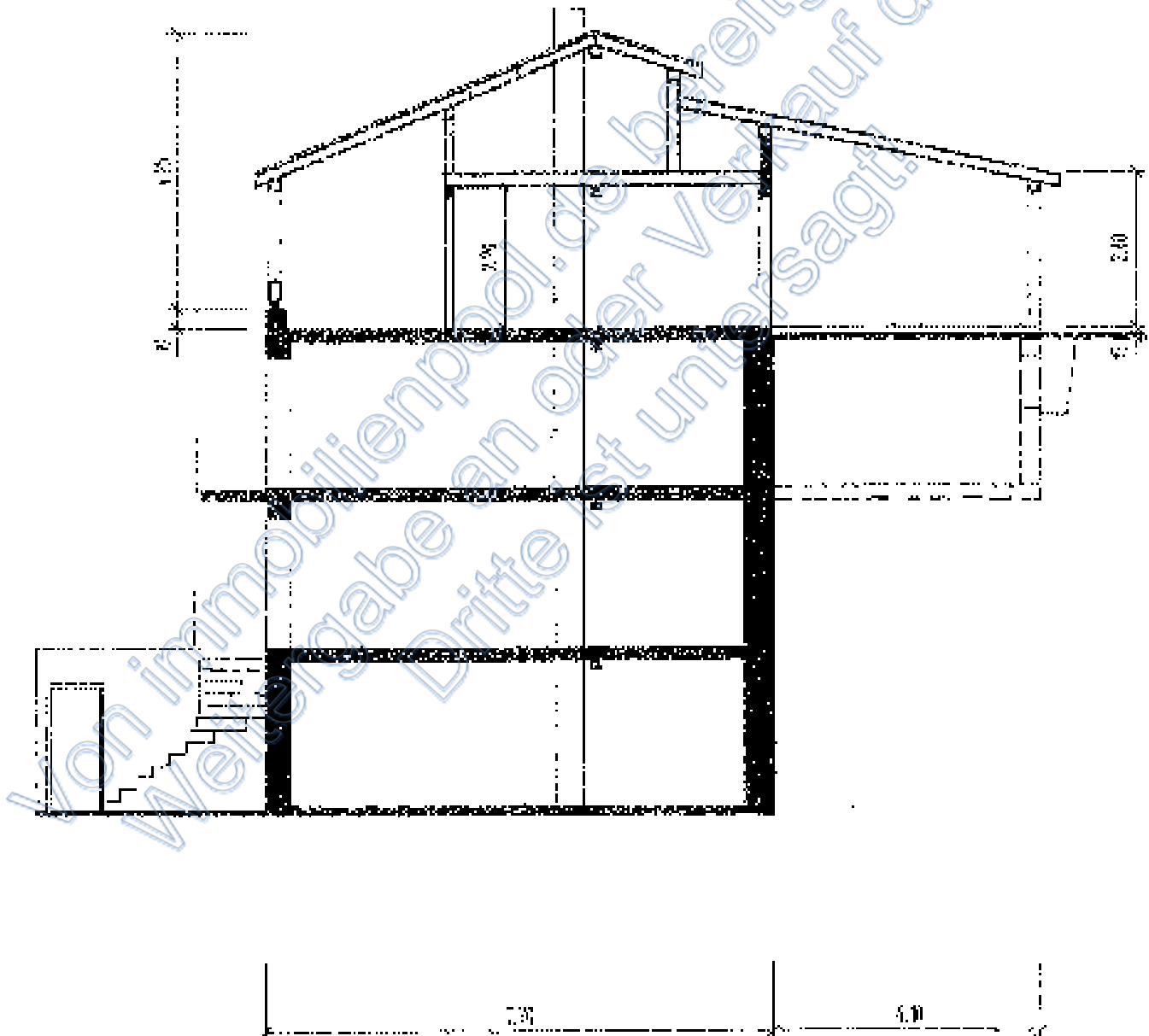
HTTP://WWW.VERMKV.RLP.DE

**ANLAGE 6: BODENRICHTWERTKARTE**  
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

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

## **ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN**

# SCHNELL NEUPLÄANUNG



SCHNITT M 1 : 100

## ERDGESCHOSS

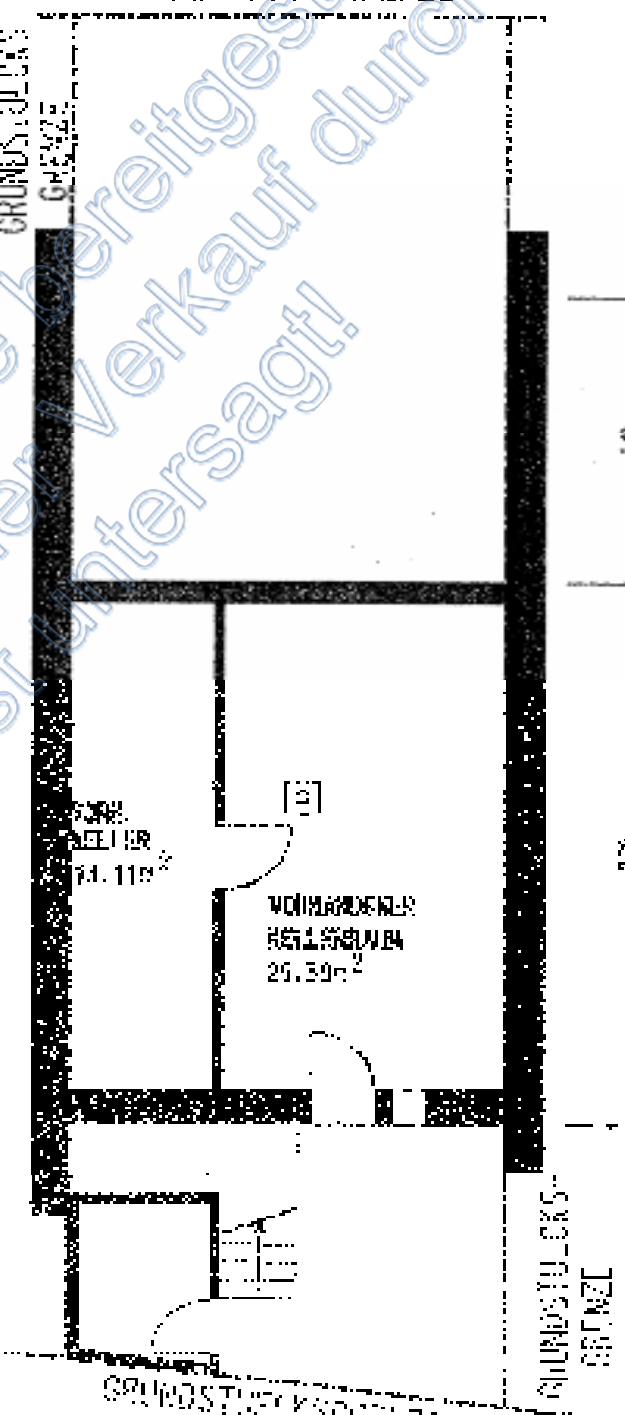
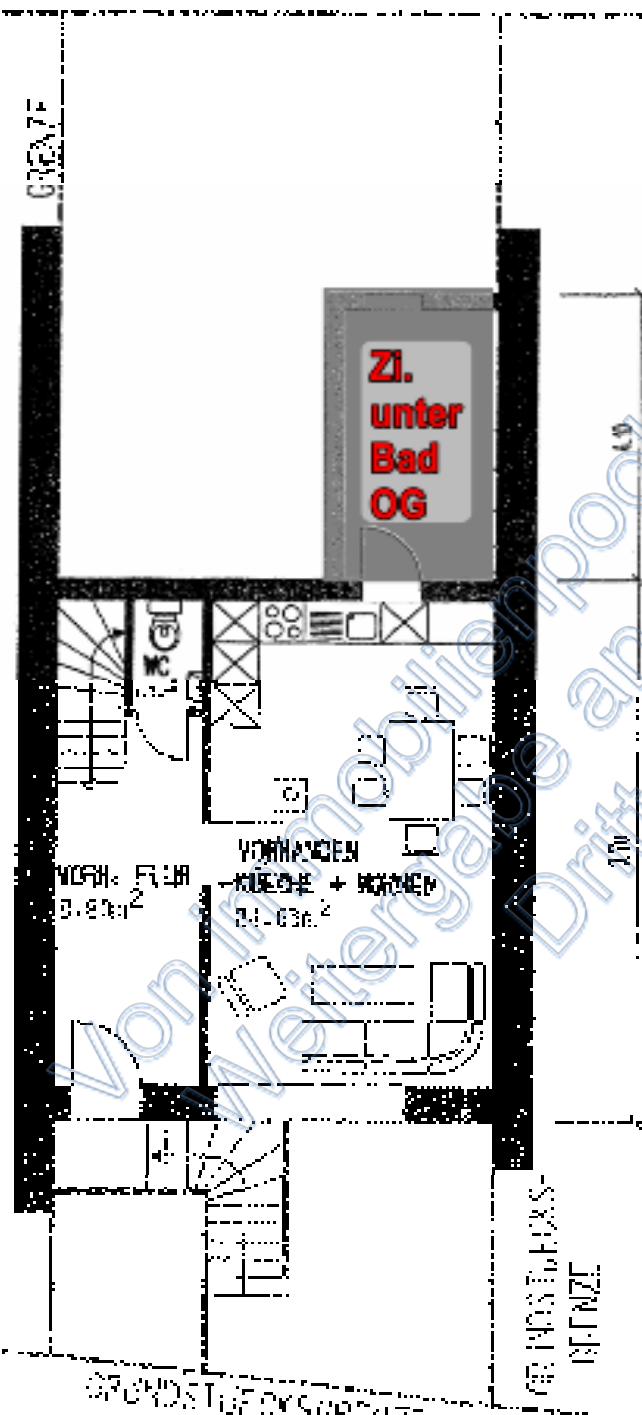
(BLEIBT UNVERÄNDERT)

## KELLERGESELLSCHAFT

(BLEIBT UNVERÄNDERT)

GRUNDSTÜCKSGRENZE

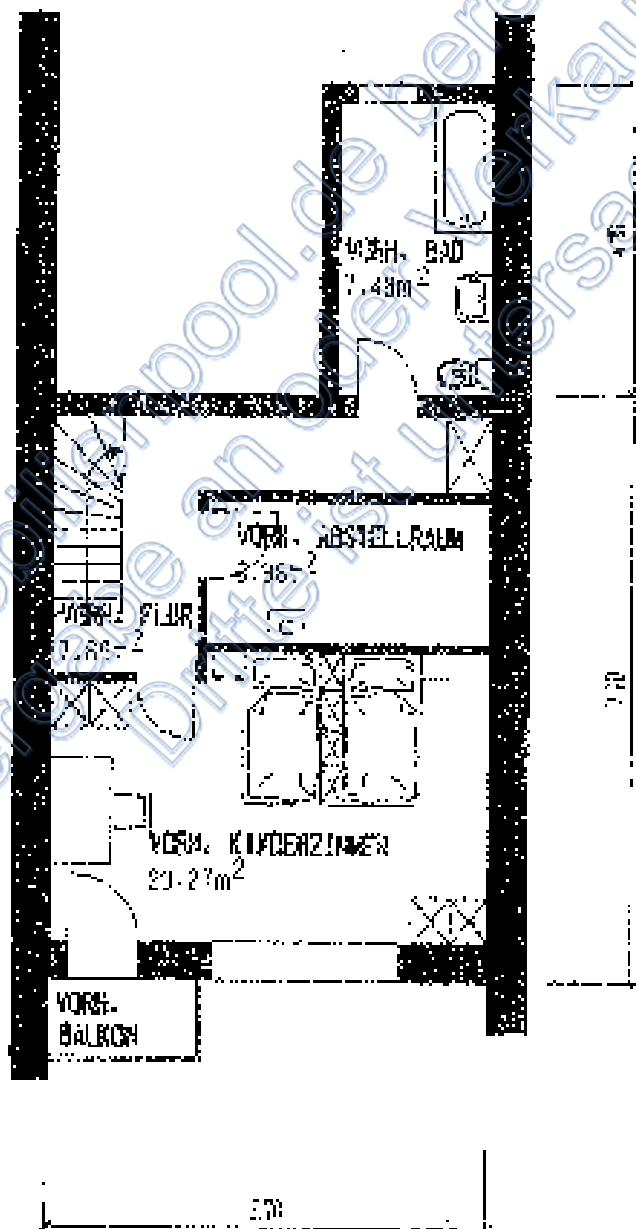
GRUNDSTÜCKSGRENZE



GRUNDRISS KELLER- & ERDGESCHOSS (unmaßstäblich)

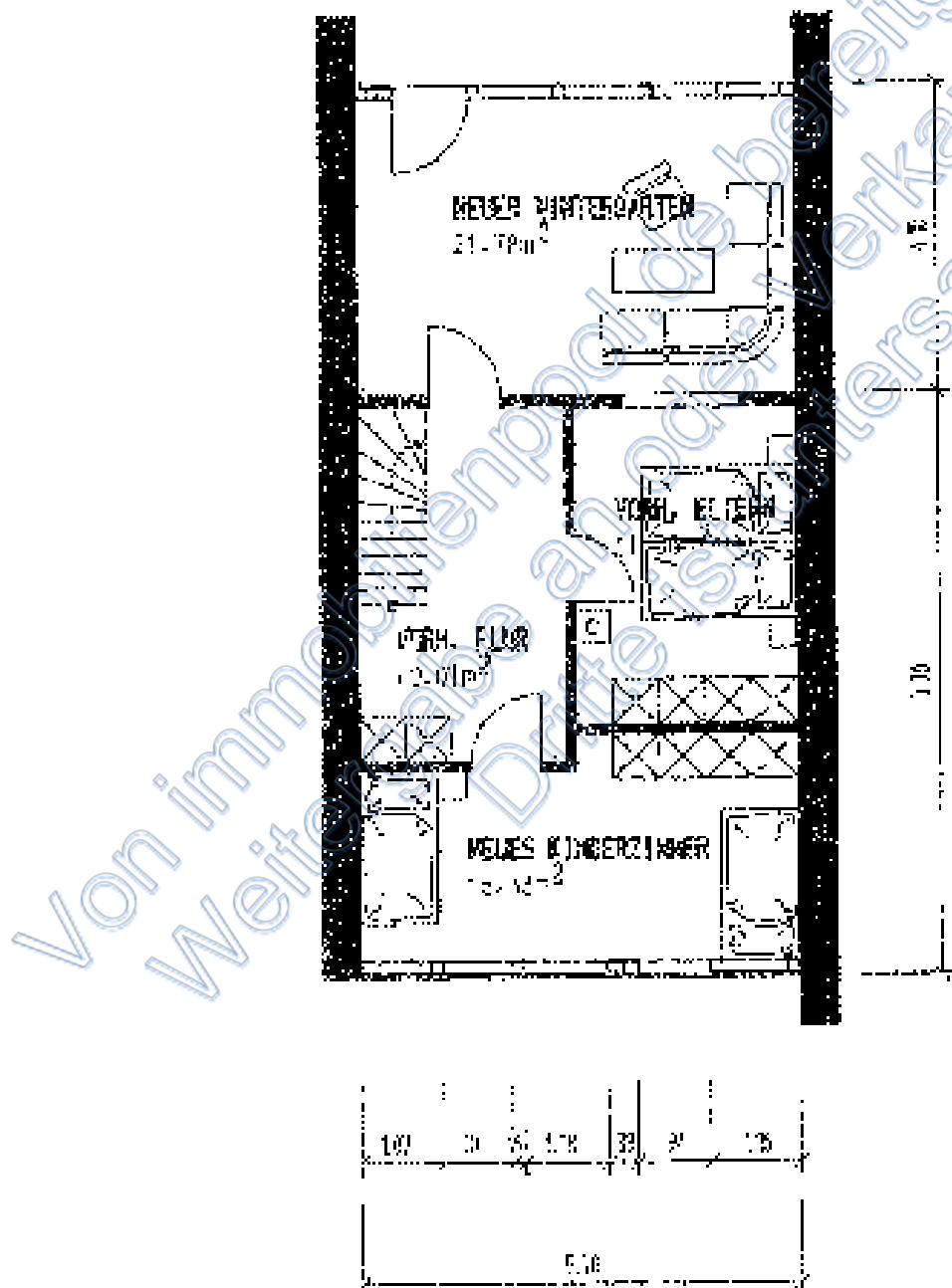
## obergeschoß

(BLEIBT UNVERÄNDERD!)



GRUNDRISS OBERGESCHOß (unmaßstäblich)

DACHGESCHOSS  
NEUPLANUNG



GRUNDRISS DACHGESCHOSS (unmaßstäblich)

**ANLAGE 8: FOTOS**

BILD 01  
ANSICHT SÜDWEST  
- STRAßENANSICHT, ZUGANG -



BILD 02  
ANSICHT NORDWEST  
- STRAßENANSICHT -



BILD 03  
ANSICHT NORD  
- STRAßENANSICHT -



BILD 04  
ANSICHT WEST  
- EBENERDIGER KELLER & BAUFÄLLIGE ZUGANGSTREPPE ZUM ERDGESCHOSS -



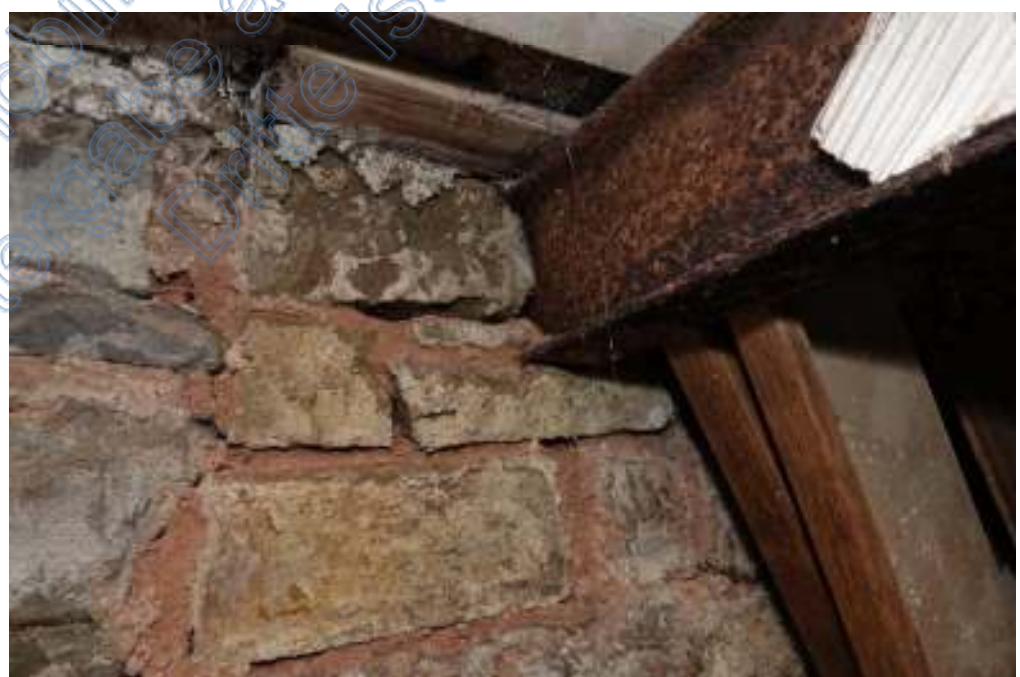
BILD 05

INNENANSICHT KELLERGESCHOSS  
- KELLERBEREICH -



BILD 06

INNENANSICHT KELLERGESCHOSS  
- VERROSTETE STAHLTRÄGER -



**BILD 07**

ANSICHT ERDGESCHOSS  
- ZUGANG & TREPPENBEREICH -



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



**BILD 08**  
INNENANSICHT ERDGESCHOSS  
- RÜCKWÄRTIGER ANBAU -

BILD 09  
INNENANSICHT ERDGESCHOSS  
- RÜCKWÄRTIGER BEREICH -



BILD 10  
INNENANSICHT OBERGESCHOSS  
- ZIMMER -



BILD 11

ANSICHT OBERGESCHOSS  
- BALKON ZUR STRAÙE HIN -



BILD 12

INNENANSICHT OBERGESCHOSS  
- BAD (ROHBAUZUSTAND) -

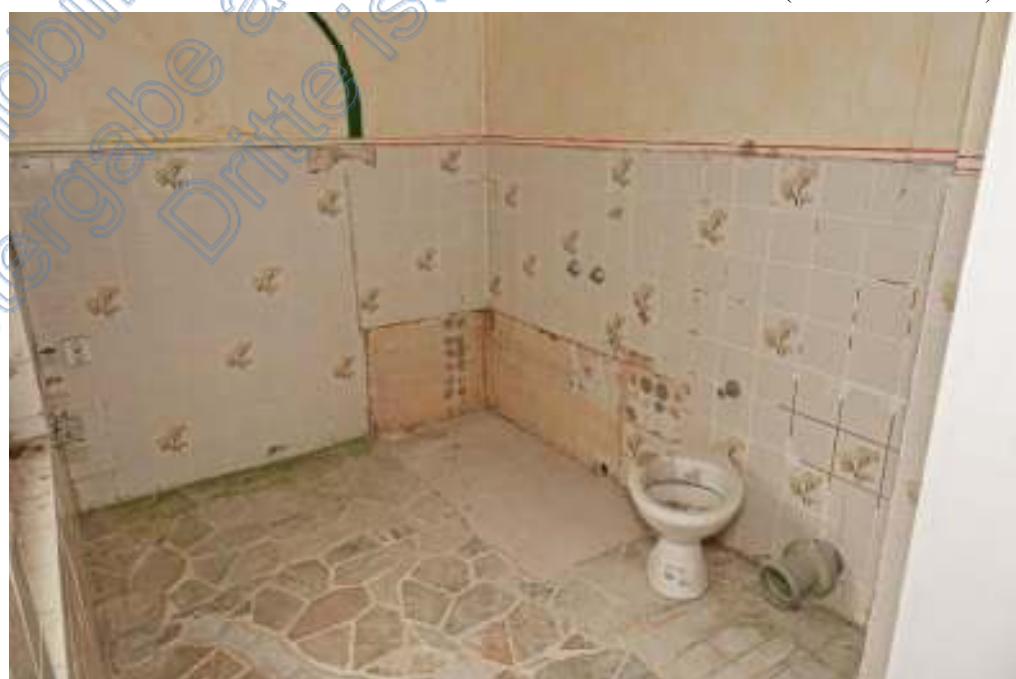


BILD 13

INNENANSICHT OBERGESCHOSS  
- FEUCHTES MAUERWERK -



BILD 14

INNENANSICHT OBERGESCHOSS  
- TREPPEN ZUM DACHGESCHOSS -



BILD 15  
INNENANSICHT DACHGESCHOSS  
- ZIMMER -



BILD 16  
INNENANSICHT DACHGESCHOSS / SPITZBODEN  
- ROHBAUZUSTAND -



BILD 17

INNENANSICHT DACHGESCHOSS  
- ANGEFAULTE HOLZDECKE -



BILD 18

ANSICHT VOM DACHGESCHOSS  
- INNENHOF & STÜTZMAUER -

