

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!**



Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. (FH) **Martina Schmitz**

An Luziakirch 12
54531 Manderscheid

Telefon +49-06572-4029
Telefax +49-06572-1205

Von der Industrie- und Handelskammer Trier öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

post@schmitz-martina.de
www.schmitz-martina.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohnhaus mit einer Garage sowie Nebengebäuden
bebaute Grundstück in**

54570 Oberstadtfeld, In der Laag 40

Amtsgericht Daun Az: 7 K 15/22



Der **Verkehrswert für das Grundstück** wurde zum
Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 ermittelt mit rd.

162.000,00 €

Ausfertigung Nr. 10

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten. Das Gutachten wurde in 11 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen sowie zwei auf einem digitalen Datenträger.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Demographische Situation.....	8
2.3	Grundstückszuschnitt.....	9
2.4	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.5	Privatrechtliche Situation.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Wohnhaus.....	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	14
3.3	Nebengebäude 1.....	21
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	21



3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	21
3.4	Nebengebäude 2.....	23
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	23
3.4.2	Ausführung und Ausstattung.....	23
3.5	Außenanlagen.....	25
4	Ermittlung des Verkehrswerts	26
4.1	Grundstücksdaten.....	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
4.3	Bodenwertermittlung	27
4.4	Sachwertermittlung	31
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsver- ordnung.....	31
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
4.4.3	Sachwertberechnung	38
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertbe- rechnung.....	39
4.5	Vergleichswert (zur Plausibilisierung)	48
4.6	Verkehrswert.....	49
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	51
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	51
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	52
Anlagen		
	Anlage 1 – Auszug aus der Straßenkarte	53
	Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte.....	54
	Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte.....	55
	Anlage 4 – Zeichnungen	56
	Anlage 5 – Fotos.....	59
	Anlage 6 – Flächenberechnungen	69



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: Wohnhaus mit einer Garage, Nebengebäuden
sowie Freiflächen

Objektadresse: In der Laag 40, 54570 Oberstadtfeld

Grundbuchangaben: Grundbuch von Oberstadtfeld,
Blatt 1197, Best.-Verz. lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Oberstadtfeld, Flur 8, Flurstück 147

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Daun
Berliner Straße 3
54550 Daun
Auftrag gemäß Beschluss vom 19.06.2024

Eigentümer: Laut Beschluss:

- 1.
- 2.

- zu je ½ Anteil -



1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachten-
erstellung: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsver-
steigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag: 16.07.2024

Qualitätsstichtag: 16.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 16.07.2024

Teilnehmer am Ortster-
min:

- Herr
- Frau
- die Sachverständige Frau Dipl.-Ing. (FH) Mar-
tina Schmitz sowie ihr Mitarbeiter Herr
Gerhard Schmitz

Herangezogene Unterla-
gen, Erkundigungen, In-
formationen:

- Aufmaß vom Tag der Ortsbesichtigung
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gut-
achterausschusses zum Stichtag 01.01.2024
- Auskunft der Kreisverwaltung in Daun zum
Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situati-
on sowie zur Erschließung des Bewertungs-
grundstücks durch die Verbandsgemeinde-
verwaltung Daun

Aktenzeichen: 7 K 15/22



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden? Zur Zeit der Bewertung war das Gebäude im Leerstand.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt? Zur Zeit der Bewertung wurde kein Gewerbebetrieb geführt.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die im Gutachten nicht mitgeschätzt sind? Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Besteht Verdacht auf Hausschwamm? Augenscheinlich konnte beim Ortstermin kein Hausschwamm festgestellt werden.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Laut Auskunft der Kreisverwaltung in Daun liegen aktuell keine baubehördlichen Beanstandungen vor. Baubehördliche Beschränkungen siehe Bauplanungsrecht, Punkt 2.6.2 Öffentlich-rechtliche Situation.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Landkreis Vulkaneifel

Ort und Einwohnerzahl:

Oberstadtfeld ist eine Ortsgemeinde in der Vulkaneifel im Tal der Kleinen Kyll. Der Eifelort gehört zur Verbandsgemeinde Daun und hat ca. 530 Einwohner. Im Ort gibt es einen Kindergarten, jedoch keine Grundschule.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Oberstadtfeld liegt an der Bundesstraße 257. Der Ort hat eine gute Anbindung an die Autobahn A1 Kelberg – Trier – Saarbrücken. Bis zur Anschlussstelle Daun (119) beträgt die Entfernung ca. 11 km. Sie ist die Verbindung innerhalb des Eifel-Mosel-Hunsrück-Raumes.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Städten betragen:

ca. 8 km bis nach Daun

ca. 14 km bis nach Manderscheid

ca. 14 km bis nach Gerolstein

ca. 21 km bis nach Ulmen

ca. 32 km bis nach Wittlich

ca. 34 km bis nach Prüm

ca. 38 km bis nach Bitburg



2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Oberstadtfeld.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Offene Bauweise. Die Bebauung in der näheren Umgebung besteht überwiegend aus Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Augenscheinlich waren beim Ortstermin keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

Topografie:

Das Grundstück steigt in südöstlicher Richtung an.

2.2 Demographische Situation

Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie sich die Zahl und die Altersstruktur der Bevölkerung unter verschiedenen Annahmen zu den Einflussgrößen Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo verändern. Die Festlegung der Annahmen erfolgt auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse und daraus abgeleiteter alternativer Parametersetzungen zur Beschreibung eines möglichen Entwicklungskorridors. Die Annahmen beziehen sich auf Rheinland-Pfalz; in die Berechnungen gehen aber kreis- und altersspezifische Fruchtbarkeits-, Sterbe- sowie Wanderungsziffern ein. Zur Ermittlung der Sterbefälle und der Wanderungen ist zudem eine Differenzierung der Ziffern nach dem Geschlecht erforderlich.

Die Tabelle zeigt den demographischen Wandel - Bevölkerungsvorausberechnung - in der Verbandsgemeinde Daun des Landkreises Vulkaneifel.



VG Daun	2020	2025	2030	2035	2040
Bevölkerung 2020 - 2040 (%)	37,4	37,5	37,6	37,7	37,8
Anteil unter 20-jährige (%)	16,9	17,2	17,3	17,1	16,7
Anteil 20 - 65-jährige (%)	58,9	56,2	52,9	51,5	51,7
Anteil über 65-jährige (%)	24,2	26,6	29,8	31,4	31,6

Quelle: Statistisches Landesamt

2.3 Grundstückszuschnitt

Gestalt und Form: Das Grundstück hat einen fast trapezförmigen Zuschnitt (vgl. Anlage 3).

Straßenfront: ca. 65 m (Eckgrundstück)

mittlere Tiefe: ca. 31 m

Grundstücksgröße: 873 m²

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Ortsstraße

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen, teilweise einseitiger Bürgersteig mit Betonsteinpflaster

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Die Wasser-, Abwasser- und die Elektrizitätsversorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine vorhanden



Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): normal tragfähiger Boden, Bodenproben wurden nicht entnommen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Laut Auftraggeber sind keine Rechte und Belastungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Es sind keine nicht eingetragenen Lasten bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut Auskunft der Kreisverwaltung in Daun sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz: entfällt



2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Laag" der Ortsgemeinde Oberstadtfeld.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung:

allgemeines Wohngebiet (WA)

Zahl der Vollgeschosse: II

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist laut Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Daun bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungsein-



richtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Das Grundstück liegt im Bereich der Satzung über die Erhebung des wiederkehrenden Beitrags für den Ausbau der Verkehrsanlagen in der Ortsgemeinde Oberstadtfeld.

Laut Auskunft der Verbandsgemeinde Daun sind für Wasser und Kanal mittelfristig Sanierungsmaßnahmen geplant.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einer Garage, Nebengebäuden sowie Freiflächen. Zum Wertermittlungstichtag war das Wohnhaus im Leerstand.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Wohnhaus, voll unterkellert (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Baujahr: ca. 1957



Modernisierung:	ca. 1992: Erneuerung der Fenster im Wohnzimmer ca. 2004: Fenster im Schlafzimmer EG erneuert ca. 2005: Fenster in der Küche erneuert ca. 2017: Erneuerung der Heizungsanlage, Bodenbelag im Wohnzimmer, Schlafzimmer 2 und 3 erneuert, Deckenverkleidung im Schlafzimmer 2 und 3 erneuert
Anmerkung:	Das Baujahr beruht auf Angaben der Eigentümer beim Ortstermin.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren keine Maßnahmen zur Wärmedämmung erkennbar. Nach Auskunft der Eigentümer ist die Kehlbalkendecke gedämmt. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Dämmung den Mindestwärmeschutz erfüllt.
Außenansicht:	Die südwestliche Giebelseite ist mit Klinkerriemen verkleidet; Rest Putz mit Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	massives Mauerwerk



Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk
Geschossdecken:	KG: Stahlträger-Betondecke EG: unbekannt DG: Holzbalkendecke
Geschosshöhen:	KG: h = ca. 2,10 m i.L. EG: h = ca. 2,50 m i.L. DG: h = ca. 2,40 m i.L. Dachraum: h = ca. 1,50 m bis UK-First
Hauseingang(sbereich):	überdachter Hauseingang mit 15 Eingangsstufen aus Naturstein
Treppen:	KG: Treppe aus Beton mit 12 Stufen, Oberbelag aus Fliesen OG: Treppe aus Beton mit 15 Stufen, Oberbelag aus Kunststein Dachraum: Holzeinschubtreppe
<i>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</i>	
Kellergeschoss:	Flur, Vorratsraum, Waschküche, Heizungsraum, Keller, Garage
Erdgeschoss:	Flur, Dusche/WC, Abstellraum, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Balkon
Dachgeschoss:	Flur, WC, 3 Schlafzimmer
Dachdreieck:	Speicher



Raumausstattungen

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: *Wohnhaus*

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat, PVC, Holz
Wandbekleidungen:	Tapete, Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Holz, Gipskartonplatten mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Rest Tapete
Deckenbekleidung:	Holz

Abstellraum:

Bodenbelag:	Estrich
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich

Dusche/WC:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Holz



WC im DG:

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidungen:	Holz und Tapete
Deckenbekleidung:	Holz

Flure:

Bodenbeläge:	Naturstein, Holz
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Tapete
Deckenbekleidungen:	Holz

Balkon:

Bodenbelag:	Fliesen
-------------	---------

Fenster und Türen

Fenster: Holzfenster mit Einfach- und Isolierverglasung,
PVC-Fenster mit Isolier- und Wärmeschutzverglasung

Türen:

Haustüren:	Hauseingangstür aus PVC mit Isolierverglasung
Zimmertüren:	Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Heizung: Ölzentralheizung (Brennwertkessel) mit Radiatoren

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizungsanlage



Sanitäre Installation: EG:
Dusche/WC: Becken, WC, Dusche
DG:
WC: Becken, WC

Küchenausstattungen

Kücheneinrichtungen: Einbauküche

Anmerkung: Die Kücheneinrichtung ist im Gutachten nicht mitbewertet.

Keller, Dach und Dachraum

Flur, Kellerräume, Heizungsraum:

Bodenbeläge: Fliesen
Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich, Fliesen
Deckenbekleidungen: Holz

Garage:

Bodenbelag: Betonwerkstein
Wandbekleidung: Fliesen
Deckenbekleidung: Holz

Speicher:

Bodenbelag: Holz
Wandbekleidung: nicht vorhanden (Mauerwerk ohne Putz)
Deckenbekleidung: nicht vorhanden (Dachkonstruktion)

Fenster: Dachluke aus Metall, Stahlgitterfenster mit Einfachverglasung



Türen: Holz- und Metalltüren

Tor: Sektionaltor mit Elektroantrieb

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Tonziegel

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Hauseingangstreppe
- Balkon
- Vordach

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Belichtung und Beson- nung: gut

Grundrissgestaltung: mäßig

Bauschäden und Bau- mängel:

- großer Modernisierungs- und Renovierungs- rückstau
- teilweise laienhafter Innenausbau

Kellergeschoss

- Augenscheinlich ist der Keller feucht und stellenweise verschimmelt.
- Die Decke in der Waschküche ist verzogen.



Erdgeschoss

- Feuchteschäden an der Wand im Wohnzimmer
- Die Deckenverkleidung im Duschaum ist verzogen. Die Duschkabine ist beschädigt.
- Feuchteschäden an der Wand im Abstellraum
- In der Küche sind einige Bodenfliesen gerissen.

Dachraum

- Die Dacheindeckung ist veraltet und stellenweise undicht.

Außen

- Das Dachholz benötigt einen Überholungsanstrich.
- Das Balkongeländer benötigt einen Überholungsanstrich.

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus, welches voll unterkellert ist. Aufgrund der Gebäudekonzeption entspricht das Gebäude den Anforderungen eines Einfamilienhauses.

In der Vergangenheit wurden kaum Modernisierungsarbeiten ausgeführt, sodass das Wohnhaus einen großen Renovierungs- und Modernisierungsrückstau sowie einen energetischen Sanierungsbedarf aufweist. Augenscheinlich ist der Keller feucht.



Hinter dem Gebäude befindet sich eine Wiese,
die eine gute Erholungsfläche bietet.

3.3 Nebengebäude 1

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Garage
Baujahr:	ca. 1957
Außenansicht:	Eingangsseite mit Fliesenriemchen verkleidet, Rest Putz mit Anstrich

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Garage, Lager, Öllager
Dachraum:	Abstellfläche

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Außenwände:	massives Mauerwerk
Innenwände:	massives Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Faserzementwellplatten



Raumausstattungen

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zur Beschreibungseinheit *Nebengebäude 1* zusammengefasst.

Garage:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Fliesen
Deckenbekleidung:	nicht vorhanden (Dachkonstruktion)

Lager:

Bodenbelag:	Estrich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk ohne Putz
Deckenbekleidung:	nicht vorhanden (Betondecke)

Öllager:

Bodenbelag:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidung:	nicht vorhanden (Betondecke)

Abstellfläche:

Bodenbelag:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidung:	nicht vorhanden (Dachkonstruktion)

Fenster:

Glasbausteine

Innentüren:

Holztür, Metalltür

Außentür:

Metalltür



Tor: Stahlschwinger

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Elektroinstallation den Anforderungen entsprechend mit ausreichender Anzahl von Schalt-, Steckgeräten und Brennstellen als Aufputzinstallation.

Sanitäre Installation: Zapfstelle in der Garage

Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Garage mit Nebenräumen. Die Funktionalität des Stellplatzes ist gegeben.

3.4 Nebengebäude 2

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Schuppen

Baujahr: unbekannt

Außenansicht: Mauerwerk ohne Putz

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss: Schuppen



Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massivbauweise
Fundamente: Beton
Außenwände: massives Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion: Holz
Dachform: Pultdach
Dacheindeckung: Trapezbleche

Raumausstattungen

Die vorgenannten Nutzungseinheiten sind ausstattungs- und zustandsgleich und werden deshalb zur Beschreibungseinheit *Nebengebäude 2* zusammengefasst.

Schuppen:

Bodenbelag: Beton
Wandbekleidungen: Mauerwerk ohne Putz
Deckenbekleidung: nicht vorhanden (Dachkonstruktion)

Tor: 2-flügliges Holztor

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Elektroinstallation den Anforderungen entsprechend mit ausreichender Anzahl von Schalt-, Steckgeräten und Brennstellen als Aufputzinstallation

Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Bauschäden:

- Ein Teil der Torverkleidung ist beschädigt.



Allgemeinbeurteilung: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Schuppen. Die Funktionalität der Lager- und Abstellflächen ist gegeben.

3.5 Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Wasser, Abwasser und Strom vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauseingangsweg und Einfahrt zur Garage aus Betonplatten
- betonierte Einfahrt vor dem Nebengebäude 1
- befestigte Fläche aus Betonsteinpflaster vor dem Nebengebäude 2
- kleine Gartenmauer, teilweise mit Maschendrahtzaun, entlang der Grenze
- offene Unterstellfläche, teils gemauert und teilweise in Holzkonstruktion
- Anpflanzungen wie Rasen, Sträucher und Bäume

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oäer Verkaufsdurch
Dritte ist untersagt



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit einer Garage sowie Nebengebäuden bebaute Grundstück in 54570 Oberstadtfeld, In der Laag 40 zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Oberstadtfeld	1197	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Oberstadtfeld	8	147		873 m ²

4.2 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 vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und vorläufigen Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.



Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Die Plausibilisierung des aus dem Sachwert ermittelten Verkehrswerts erfolgt mittels Ertragsfaktoren (als Vergleichswertverfahren gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit § 20 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) vorrangig im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster **Bodenrichtwert** zur Bodenwertermittlung herangezogen werden



(§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV) wird aus dem Bodenrichtwert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 25 Satz 1 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 Satz 2 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 25 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Ver-



gleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 Satz 2 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **41,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	800,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.07.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	873,00 m ²



Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	41,00 €/m ²
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	41,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	16.07.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	41,00 €/m ²
Fläche (m ²)	800,00	873,00	× 0,99
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	40,59 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	40,59 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	40,59 €/m²
Fläche	×	873,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	35.435,07 €
		<u>rd. 35.435,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2024 insgesamt **35.435,00 €**.



Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Fläche:

Im vorliegenden Fall weicht die Grundstücksgröße von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks ab, deshalb wird der Bodenwert mittels Umrechnungskoeffizient zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße laut Landesgrundstück-Marktbericht Rheinland-Pfalz um 1 % angepasst.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.



Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder auf Grund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigen Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 3 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor 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 marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.



4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

durchschnittliche Herstellungskosten

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

Normalherstellungskosten

Bei den Normalherstellungskosten (NHK) handelt es sich in der Regel um modellhafte Kostenkennwerte bezogen auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit. 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 „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einzelne werthaltige Bauteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.



Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten \times Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell ermittelt und entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die bauliche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.



Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert. Für die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden sind 80 Jahre vorgegeben.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 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 oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor 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 Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Nebengebäude 1
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	303,27 m ²	66,23 m ²
Baupreisindex (BPI) 16.07.2024 (2010 = 100)	182,6	182,6
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	760,00 €/m ² BGF	544,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.387,76 €/m ² BGF	993,34 €/m ² BGF
durchschnittliche Herstellungskosten		
• Normgebäude	420.865,98 €	65.788,91 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	26.700,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	447.565,98 €	65.788,91 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre	9 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	0,4875	0,15
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	218.188,42 €	9.868,34 €
• besondere Bauteile	300,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	218.488,42 €	9.868,34 €

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude 2
Berechnungsbasis	pauschale Wert- schätzung
Gebäudewert (inkl. BNK)	2.000,00 €



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		230.356,76 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	+	11.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen	=	241.856,76 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	35.435,00 €
vorläufiger Sachwert	=	277.291,76 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,01
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	280.064,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	117.900,00 €
Sachwert	=	162.164,68 €
	rd.	162.200,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) erfolgt in Anlehnung an die DIN 277. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der aktuellen ImmoWertV entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
für das Gebäude: Wohnhaus****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungs- anteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,1	0,6		0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,7	0,2	0,1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	24,1 %	34,4 %	37,7 %	3,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion



Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausg. DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	24,1	157,86
2	725,00	34,4	249,40
3	835,00	37,7	314,80
4	1.005,00	3,8	38,19
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,21			= 760,25

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 760,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Nebengebäude 1

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	20,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude 1

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	80,0	388,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,2			= 544,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude rd. 544,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex angesetzt. Bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen für die noch kein amtlicher Index vorliegt wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.



Gebäude: Wohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert
Eingangstreppe	15.700,00 €	
Vordach		300,00 €
Balkon	11.000,00 €	
Summe	26.700,00 €	300,00 €

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
• prozentuale Schätzung; ca. 5,0 % der Gebäudesachwerte insg. (230.356,76 €)	11.500,00 €
Summe	11.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach § 12 Absatz 5 ImmoWertV 2021, Anlage 1 ermittelt.

Danach ergibt sich die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäu-



deart. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wurde für:

- das Wohnhaus mit 80 Jahren
 - das Nebengebäude 1 mit 60 Jahren
- angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das Gebäude wurde etwa im Jahr 1957 errichtet und geringfügig modernisiert. Für unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus werden Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,6
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	0,4
Summe	3,0



unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
Erneuerung der Dacheindeckung	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0
Modernisierung von Bädern	2,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	0,8
Summe	7,0

Ausgehend von den 10,0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2024 - 1957 = 67$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 67 \text{ Jahre} =$) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude nach der unterstellten Modernisierung eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Nebengebäude 1

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1957 errichtet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1957 = 67$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 67 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren

Aufgrund des baulichen Zustand wird für das „Nebengebäude 1“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren zugrunde gelegt.



Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einer Garage sowie Nebengebäuden mit einem vorläufigen Sachwert von 277.291,76 €.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz weist Markt Anpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser aus. Diese können mit Hilfe einer Berechnungsfunktion an das Stichtagsdatum und an das Marktsegment angepasst werden. Der Ort Oberstadtfeld liegt im Marktsegment 2. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke rd. 1 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts, sodass im Gutachten ein Sachwertfaktor von 1,01 angesetzt wird.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden	-7.700,00 €
<ul style="list-style-type: none">Die Bauschäden und Baumängel sind teilweise in den unterstellten Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.	
pauschale Schätzung	rd. - 7.700,00 €



Unterstellte Modernisierung	- 110.200,00 €
• Wohnhaus, pauschale Schätzung rd. - 110.200,00 € ¹	
Summe	- 117.900,00 €

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden sowie unterstellte Modernisierungen

Bei den in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und Baumängeln sowie für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen handelt es sich nicht um eine Investitionskalkulation. In einer Verkehrswertermittlung können die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden, Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungsmaßnahmen auf den Wert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden sowie für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen können von der in diesem Gutachten angesetzten Wertbeeinflussung abweichen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Für die im Gutachten aufgeführten Bauschäden und Baumängel sowie für die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen wurde eine gesamte Wertminderung von 117.900,00 € vorgenommen.

Teilweise sind die Baumängel und Bauschäden in den Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

¹ 840,00 €/m²WF x 131,16 m² = rd. 110.200,00 €



4.5 Vergleichswert (zur Plausibilisierung)

Die Plausibilisierung erfolgt durch Ermittlung des Vergleichswerts mittels Ertragsfaktor.

Berechnungsgrundlagen:

Bei einer Wohnfläche von 131,16 m² ergibt sich für das zu bewertende Objekt bei einem Mietzins von 6,20 €/m²² zusätzlich der Garagenstellplätze und Nebengebäude von 80,00 €/Monat ein Reinertrag von 8.050,00 €. Der Ertragsfaktor V_{ER} beträgt 34,2445.

Vergleichswertberechnung:

Überschlägig ermittelter Vergleichswert = RE x V_{ER}

Wohnhaus und Garagen:

8.050,00 € x 34,2445 = rd. 275.700,00 €

abzüglich boG = - 117.900,00 €

Vergleichswert 157.800,00 €

² Miete nach unterstellter Modernisierung



4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **162.200,00 €** ermittelt.

Der zur Plausibilisierung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **157.800,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit einer Garage sowie Nebengebäuden bebaute Grundstück in 54570 Oberstadtfeld, In der Laag 40

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Oberstadtfeld</i>	<i>1197</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Oberstadtfeld</i>	<i>8</i>	<i>147</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 16.07.2024 mit rd.

162.000,00 €

in Worten: einhundertzweiundsechzigtausend Euro

geschätzt.



Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Manderscheid, den 4. Oktober 2024

Dipl.-Ing. (FH) Martina Schmitz

Dipl.-Ing. (FH) für Bauwesen - Beratende Ingenieurin,
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urnehmerschutz: Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Die Haftung ist auf die Deckungssumme der Berufshaftpflichtversicherung begrenzt und beträgt für Personen-, Sach- und Vermögensschäden 2.000.000,00 € je Versicherungsfall.

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



5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007



WoFIV:

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

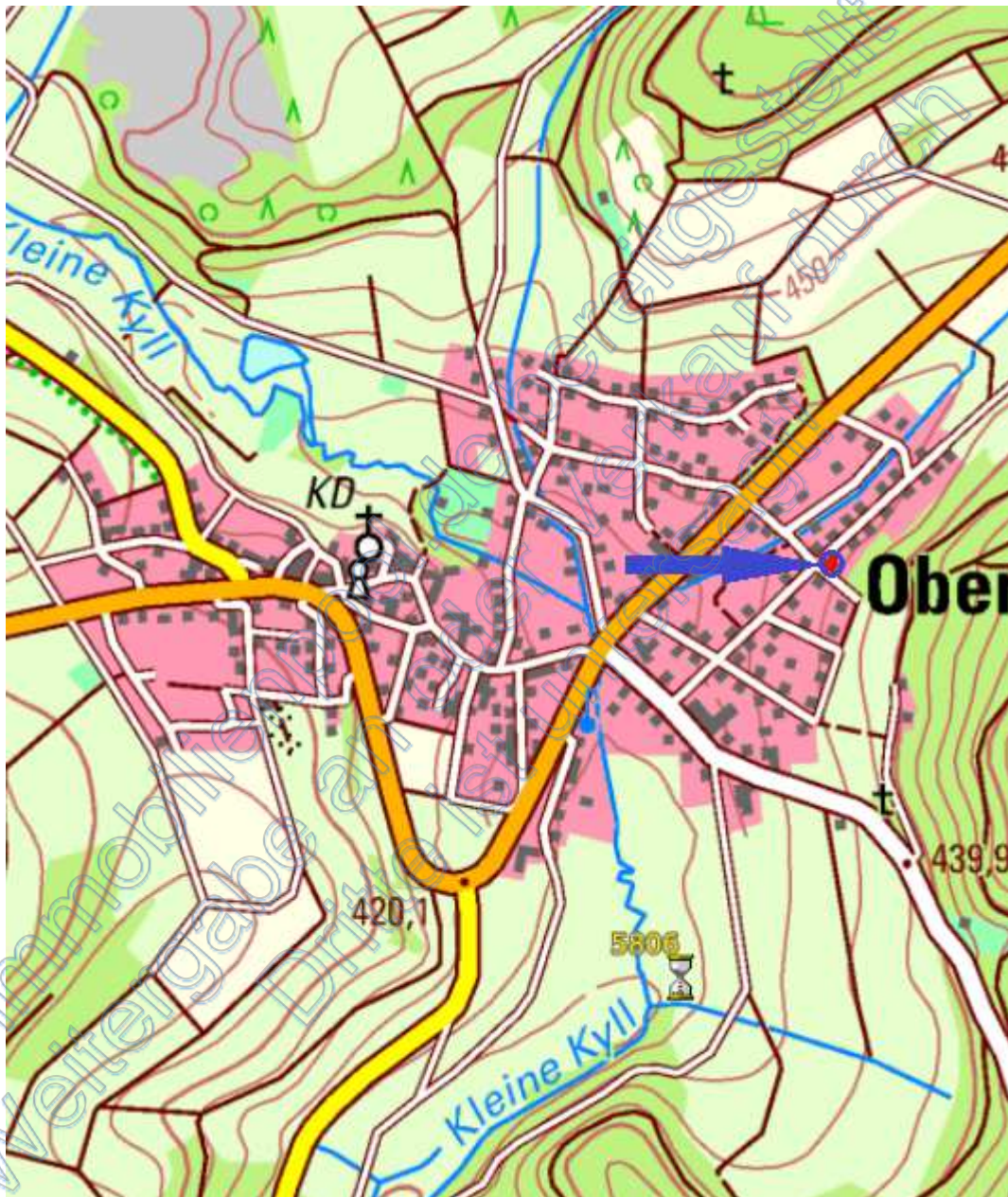
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu
bearbeitete Auflage 2023
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

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



Anlage 2 – Auszug aus der Topografischen Karte

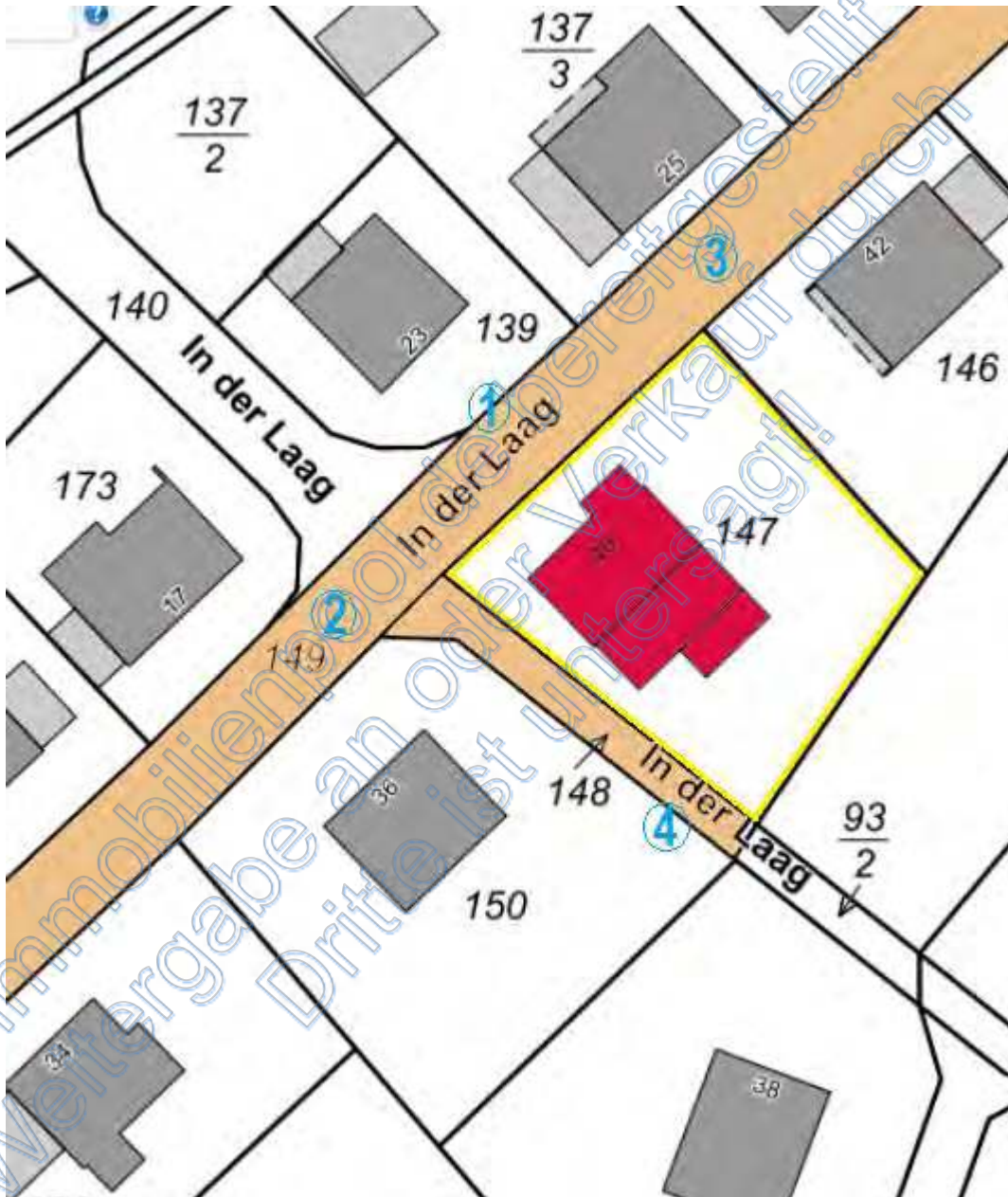


Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0

<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 3 – Auszug aus der Flurkarte

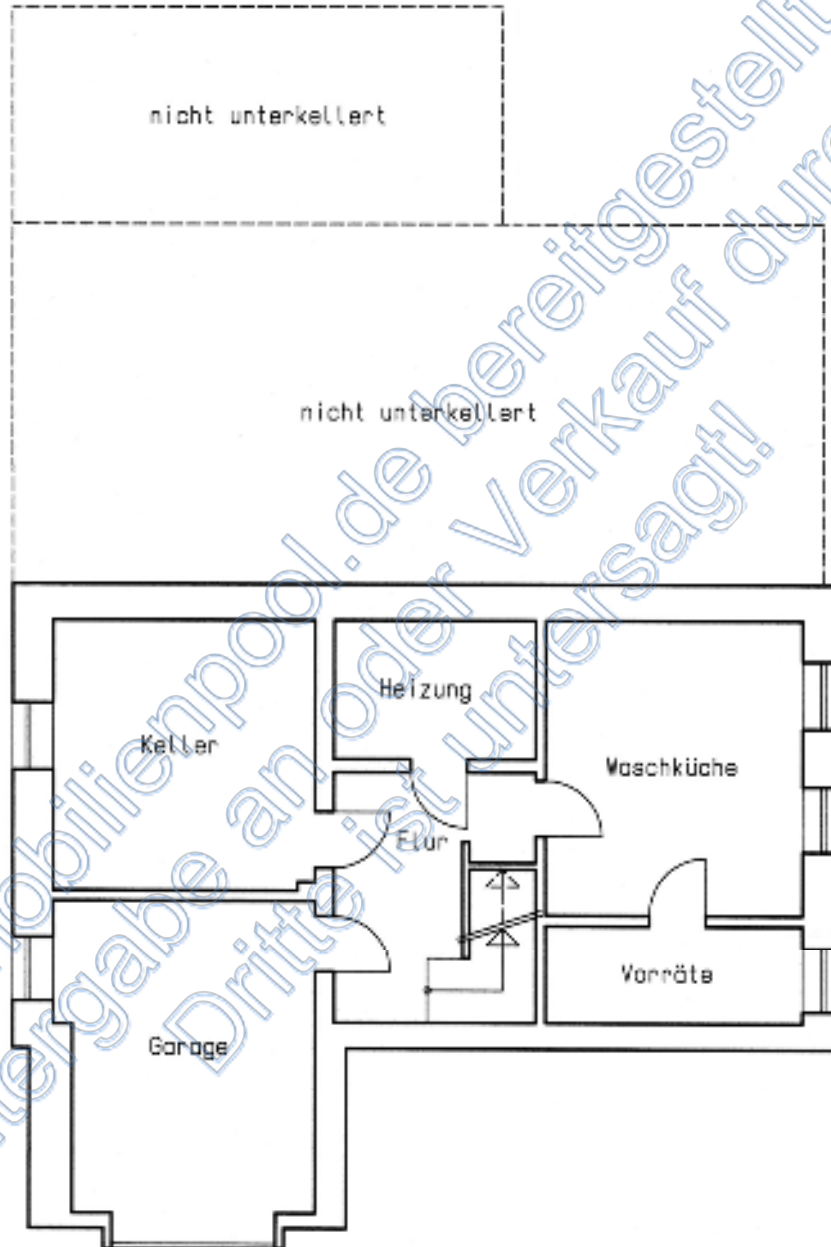
mit Aufnahmestandorten und Bildnummern



Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0

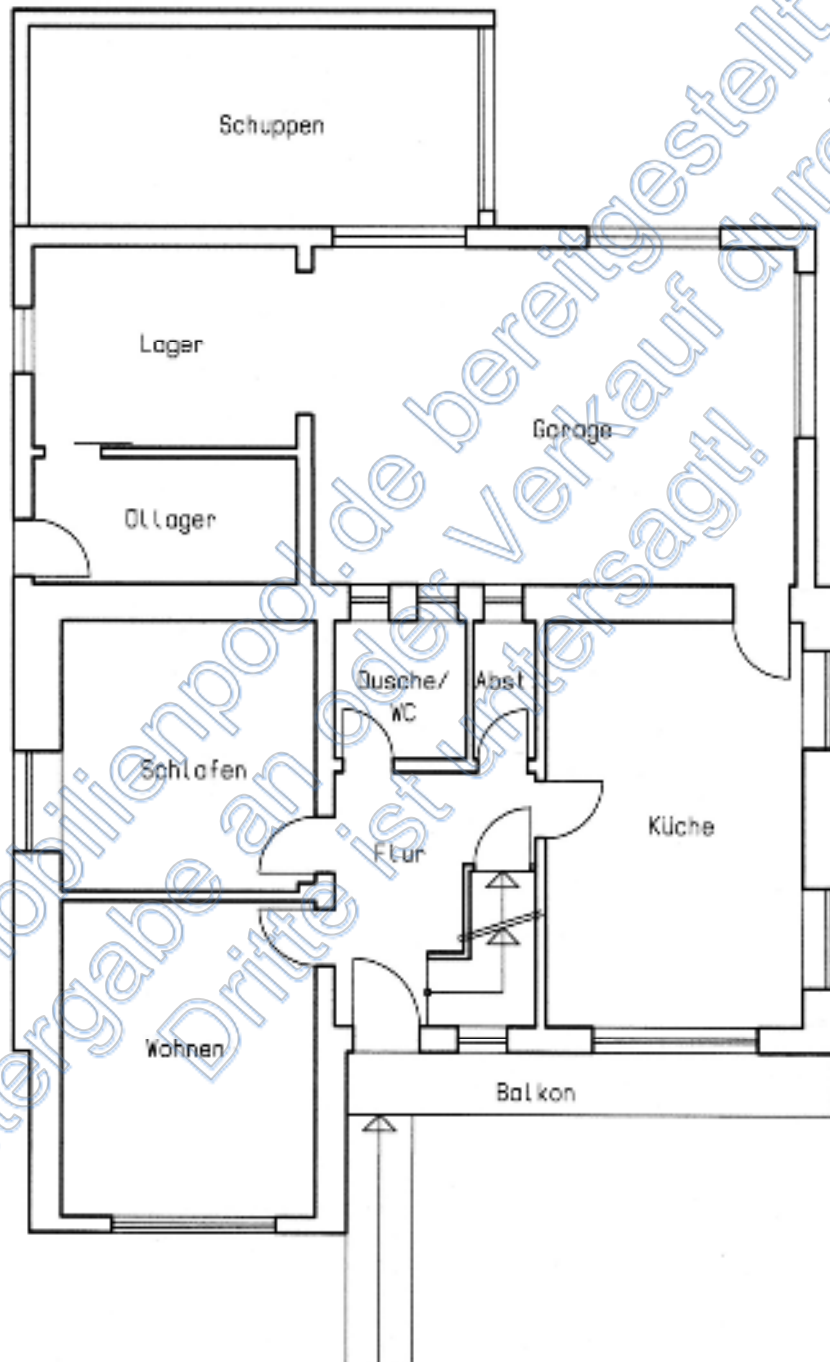
<http://www.lvermgeo.rlp.de>

Anlage 4 – Zeichnungen



Kellergeschoss

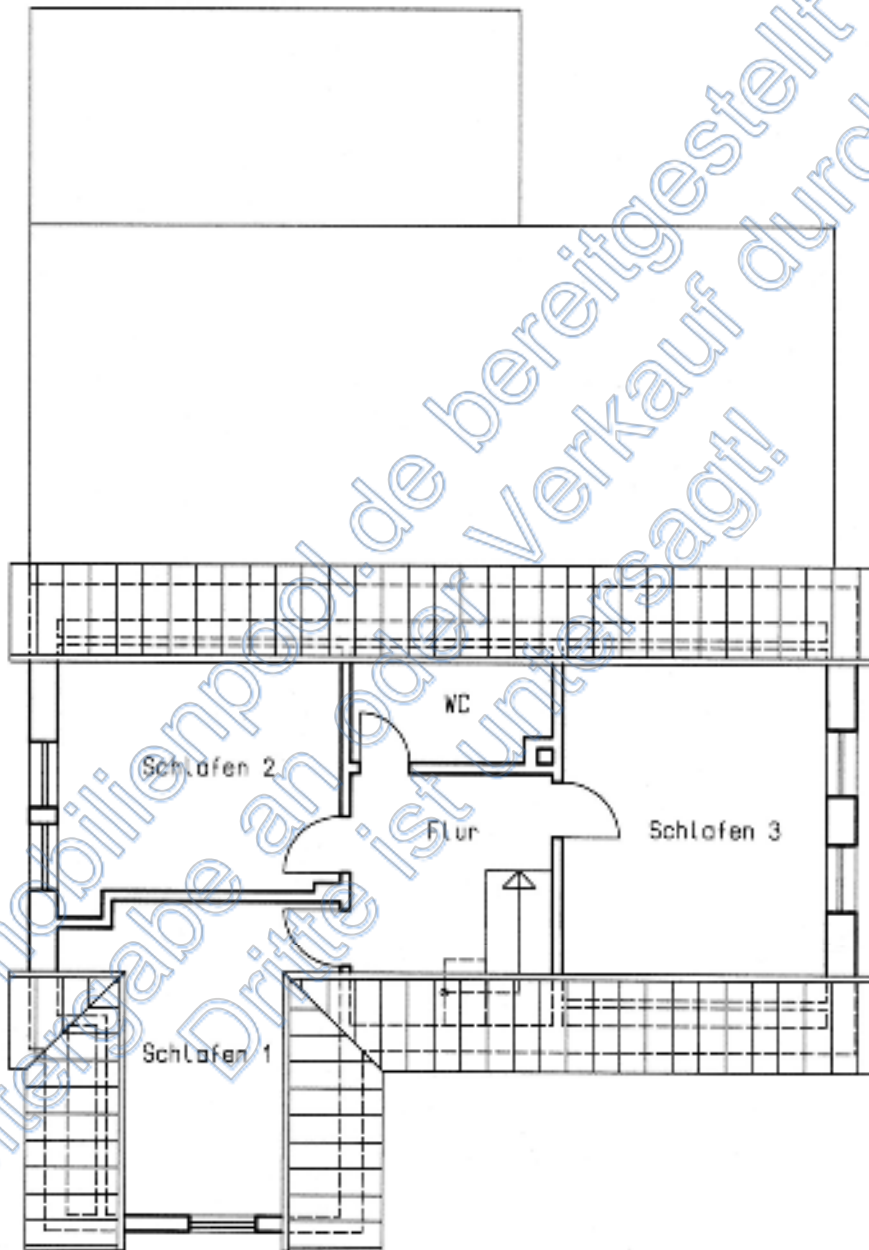
Anlage 4 – Zeichnungen



Erdgeschoss



Anlage 4 – Zeichnungen



Dachgeschoss



Anlage 5 – Fotos



Bild 1: Vorderansicht



Bild 2: Vorder- und Seitenansicht

Anlage 5 – Fotos



Bild 3: Seitenansicht



Bild 4: Rück- und Seitenansicht

Anlage 5 – Fotos



Bild 5: KG – Waschküche



Bild 6: KG – Heizung



Anlage 5 – Fotos



Bild 7: KG – Kellerraum



Bild 8: KG – Garage



Anlage 5 – Fotos



Bild 9: EG – Flur

Bild 10: EG – Küche



Anlage 5 – Fotos



Bild 11: EG – Dusche/WC



Bild 12: EG – Schlafzimmer



Anlage 5 – Fotos

Bild 13: DG – Flur



Bild 14: DG – Schlafzimmer 1

Anlage 5 – Fotos



Bild 15: DG – Schlafzimmer 2

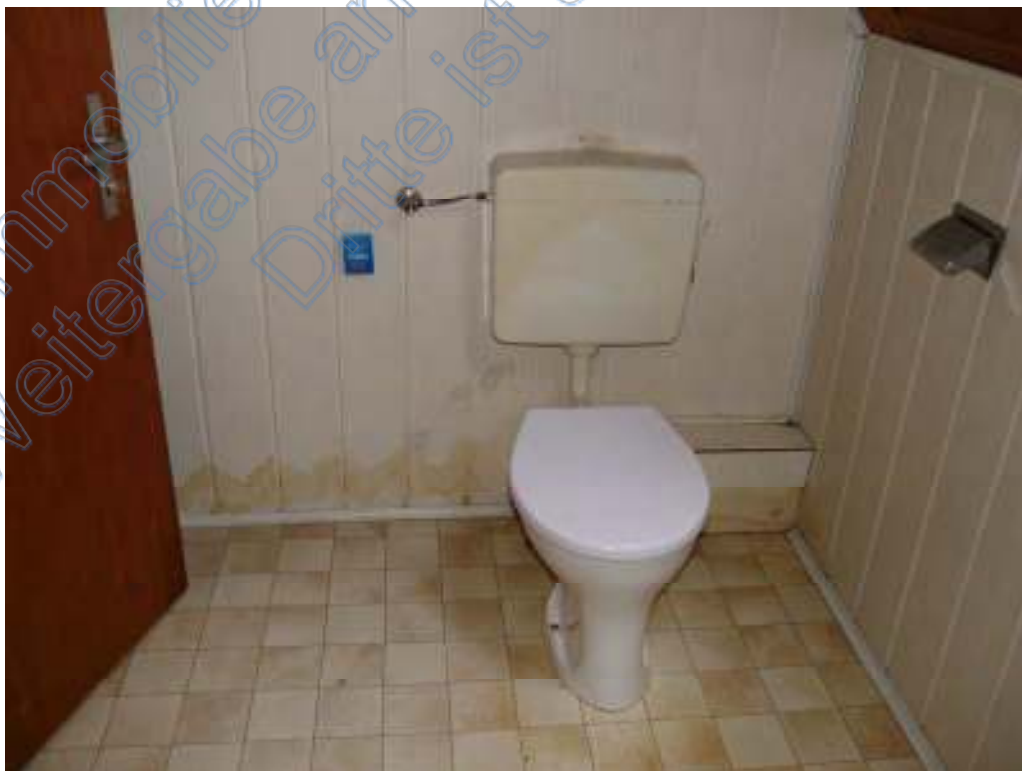


Bild 16: DG – WC



Anlage 5 – Fotos



Bild 17: DG – Schlafzimmer 3



Bild 18: Dachdreieck – Speicher

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, In der Laag 40, 54570 Oberstadtfeld

Mieteinheit: EG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

Fertigmaßen

auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnzimmer	1	+	Raumteil 1	1,00	4,745	3,830	18,17	1,00	18,17		
2	Wohnzimmer	1	+	Raumteil 2	1,00	1,900	0,285	0,54	1,00	0,54	18,71	
3	Schlafzimmer	2	+	Gesamte Fläche	1,00	4,095	3,830	15,68	1,00	15,68	15,68	
4	Dusche/WC	3	+	Gesamte Fläche	1,00	2,100	2,100	4,41	1,00	4,41	4,41	
5	Abstellraum	4	+	Gesamte Fläche	1,00	2,155	0,950	2,05	1,00	2,05		
6	Abstellraum	4	-	Kamin	1,00	0,260	0,400	-0,10	1,00	-0,10	1,95	
7	Küche	5	+	Raumteil 1	1,00	6,070	3,880	23,55	1,00	23,55		
8	Küche	5	+	Raumteil 2	1,00	1,385	0,140	0,19	1,00	0,19	23,74	
9	Flur	6	+	Gesamte Fläche	1,00	3,815	3,045	11,62	1,00	11,62		
10	Flur	6	-	Treppenfläche 1	1,00	1,100	2,440	-2,68	1,00	-2,68		
11	Flur	6	-	Treppenfläche 2	1,00	0,535	1,120	-0,60	1,00	-0,60	8,34	
12	Balkon	7	+	Gesamte Fläche	1,00	5,900	0,955	5,63	0,25	1,41	1,41	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **74,24** m²
 Summe Wohnfläche Gebäude **131,16** m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, In der Laag 40, 54570 Oberstadtfeld

Mieteinheit: DG

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Abweichungen mit den Gegebenheiten sind nicht wertbeeinflussend.

Die Berechnung erfolgt aus

Fertigmaßen

auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Flur	1	+	Gesamte Fläche	1,00	3.830	3,060	11,72	1,00	11,72		
2	Flur	1	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	2,050	1,145	-2,35	0,50	-1,17		
3	Flur	1	-	Dachschräge h = 0 bis 1 m	1,00	2,050	0,330	-0,68	0,50	-0,34		
4	Flur	1	-	Treppe	1,00	2,780	1,010	-2,81	1,00	-2,81	7,40	
5	Schlafzimmer 1	2	+	Raumteil 1	1,00	4,860	3,445	16,74	1,00	16,74		
6	Schlafzimmer 1	2	+	Raumteil 2	1,00	1,965	0,170	0,33	1,00	0,33		
7	Schlafzimmer 1	2	+	Raumteil 3	1,00	0,755	1,350	1,02	1,00	1,02		
8	Schlafzimmer 1	2	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	0,990	4,130	-4,09	0,50	-2,04		
9	Schlafzimmer 1	2	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	0,170	0,990	-0,17	0,50	-0,08		
10	Schlafzimmer 1	2	-	Dachschräge h = 0 bis 1 m	1,00	0,140	3,230	-0,45	0,50	-0,23		
11	Schlafzimmer 1	2	-	Dachschräge h = 0 bis 1 m	1,00	0,140	0,170	-0,02	0,50	-0,01		
12	Schlafzimmer 1	2	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	0,835	4,110	-3,43	0,50	-1,72		
13	Schlafzimmer 1	2	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	0,755	0,950	-0,72	0,50	-0,36	13,65	
14	Schlafzimmer 2	3	+	Raumteil 1	1,00	4,275	3,600	15,39	1,00	15,39		
15	Schlafzimmer 2	3	+	Raumteil 2	1,00	0,680	0,405	0,28	1,00	0,28		
16	Schlafzimmer 2	3	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	4,275	0,780	-3,33	0,50	-1,67		
17	Schlafzimmer 2	3	-	Kamin	1,00	0,600	0,250	-0,15	1,00	-0,15	13,85	
18	WC	4	+	Gesamte Fläche	1,00	3,085	1,730	5,34	1,00	5,34		
19	WC	4	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	1,00	3,085	0,710	-2,19	0,50	-1,10		
20	WC	4	-	Kamin	1,00	0,435	0,390	-0,17	1,00	-0,17	4,07	
21	Schlafzimmer 3	5	+	Gesamte Fläche	1,00	3,985	5,305	21,14	1,00	21,14		
22	Schlafzimmer 3	5	-	Dachschräge h = 1 bis 2 m	2,00	3,985	0,800	-6,38	0,50	-3,19	17,95	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	56,92	m ²
Summe Wohnfläche Gebäude	131,16	m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Wohnhaus, In der Laag 40, 54570 Oberstadtfeld

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	12,470	7,060	a	88,04			
2	KG	+	1,00	4,780	2,730	a	13,05			
3	EG	+	1,00	12,470	7,060	a	88,04			
4	EG	+	1,00	4,780	2,730	a	13,05			
5	DG	+	1,00	12,470	7,060	a	88,04			
6	DG	+	1,00	4,780	2,730	a	13,05			
Summe							303,27			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							303,27			m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Nebengebäude 1, In der Laag 40, 54570 Oberstadtfeld

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	12,230	5,415	a	66,23			
Summe							66,23			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							66,23			m ²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277

Gebäude: Nebengebäude 2, In der Laag 40, 54570 Oberstadtfeld

Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	7,350	3,270	a	24,03			
Summe							24,03			m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							24,03			m ²