

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!**

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Alzey
Schloßgasse 32
55232 Alzey

Datum: 18.03.2025
Mein Az.: 2024-5036-1

Az. des Gerichts: 1 K 5 / 24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 1/4 an dem bebauten Grundstück in

55232 Alzey
Rechnitzstraße 53, 53 A

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz,
im Sondernutzungsplan Anlage 2 mit Stp. WE 2 grün gekennzeichnet

Objekt	Eigentumswohnung mit 4 Zimmern und ca. 107 m ² Wohnfläche
Wohnungsgrundbuch Blatt	Alzey 9968
Gemarkung Flur Flurstück	Alzey 24 120
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	04.02.2025
Verkehrswert	370.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 44 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

9.	Verzeichnis der Anlagen	44
9.1.	Fotos	45
9.2.	Übersichtskarte	52
9.3.	Katasterkarte	53
9.4.	Geschosspläne	54

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Von immobilienpool.de oder Vertriebspartner
Weitergabe an oder Veröffentlichung durch
Dritte ist untersagt

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Alzey-Worms
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage in Rheinhessen ca. 1 km vom Zentrum Alzey

2.2. Mikrolage

Ort	Alzey
Einwohnerzahl	ca. 20.000
Grundstücksgröße	539 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	Nördlich und östlich überwiegend Einfamilienhäuser, südlich Landwirtschaftsflächen, westlich in direkter Nachbarschaft Schule mit Sportplatz
Immissionen	Während der Besichtigung wurden keine festgestellt.
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Eckgrundstück

2.3. Topographie

Topographische Lage	eben, im hinteren Teil abgegraben
Straßenfront	ca. 17 m
Mittlere Tiefe	ca. 30 m
Grundstücksform	unregelmäßig, Eckgrundstück
Höhenlage zur Straße	von der Straße her leicht ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauer mit Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Anliegerstraße verkehrsberuhigt ausgebaut unmittelbar vor dem Gebäude per Poller abgesperrt und nur als Gehweg weiterführend südlich verlaufender Feldweg, unbefestigt, im vorderen Bereich teilweise Asphalt
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn mit Betonsteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Gas Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	WA = allgemeines Wohngebiet
Vollgeschosse	II
GRZ	0,4
WGFZ/GFZ	0,8
Bauweise	besondere Bauweise, 2 Wohneinheiten
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile

Hauseingangstreppe:
Beton mit Stufenbelag aus Granit

Eingangsüberdachung:
Holzkonstruktion mit Pultdach
Dacheindeckung Dachziegel
Dachrinne Metall

Eingangstür

Kunststoff mit Glaseinsätzen und
seitlichem Glaselement

Umfassungswände

Mauerwerk

Erdgeschossdecke

Fertigteile

Obergeschossdecken

aus Fertigteilen

gemeinschaftliches Treppenhaus

derzeit im Rohbauzustand
Bodenbeläge: Keine vorhanden

Geschosstreppen

Beton ohne Belag

Heizung

Gaszentralheizung, Einbau 2024

Warmwasserversorgung

zentral

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente

unterkellert

Kellerwände

teilweise verputzt

Kellergeschossdecke

Fertigteile

Hausanschlussraum

mit Gaszähler, Stromzähler, Sicherungskasten usw.

Bodenbelag Estrich

Wände teilweise gefliest, darüber Putz
Decke Raufaser

Fenster: Kellerfenster im Schacht, Einfachverglasung, aus
Kunststoff

Kellerinnentreppe

derzeit Betonstufen ohne Belag

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Beton mit Belag
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Deckenluke mit Einschubtreppe aus Holz
Dachform	Satteldach mit Gauben
Dachkonstruktion	Holzdach
Kamin	Schieferverkleidung
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	vorhanden

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Wärmedämmung mit Putz
Sockel	im Straßenbereich Granulatputz, im Eingangsbereich derzeit noch nicht fertig verputzt

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Stellplatz	1 KFZ Stellplatz im Freien mit Betonsteinpflaster
Außenanlagen	Zugang Betonsteinpflaster im Eingangsbereich derzeit Baustelle zwischen Gebäude und südlicher Grenze eine Grasfläche mit kleinen Bäumen

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------

3.2. Gebäudebezeichnung: Rechnitzstraße 53, 53 A

3.2.1. Allgemeines

Baujahr 2001

Anmerkung Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. Wohneinheiten

3.2.2.1. Einheit: Wohnung Nr. 2 mit Pkw-Stellplatz

3.2.2.1.1. Ausstattung

Fläche ca. 107 m² (laut Bauakte)

Balkone im OG und im DG:
jeweils ohne Bodenbelag
Geländer vollständig aus Metall

Anmerkung Der Balkon im Dachgeschoss ist weder in der Bauakte noch im Aufteilungsplan verzeichnet.

Bad im 1. Obergeschoss Badewanne, Armaturen fehlen

Bad im Dachgeschoss bodengleiche Dusche, Armaturen fehlen

interne Treppe zum DG:
Beton mit Belag, Handlauf fehlt, Wände verputzt

Raumnutzung / Grundriss zweckmäßig, von der Teilungserklärung abweichend

Fenster Kunststoff

Verglasung im OG Dreifachverglasung
im DG Isolierverglasung

Fensterbänke Kunststein

Rollläden Kunststoff mit Elektroantrieb

Eingangstür Furniertür

Innentüren Furniertüren

Boden Kunststoff

Wände Tapete

Decken überwiegend Decke abgehängt mit integrierten Beleuchtungskörpern

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 1/4 an dem bebauten Grundstück in

55232 Alzey
Rechnitzstraße 53, 53 A

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz,
im Sondernutzungsplan Anlage 2 mit Stp. WE 2 grün gekennzeichnet

Gemarkung	Alzey
Flur	24
Flurstück	120
Größe	539 m ²
Wertermittlungsstichtag	04.02.2025

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

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der 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."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtag-bezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

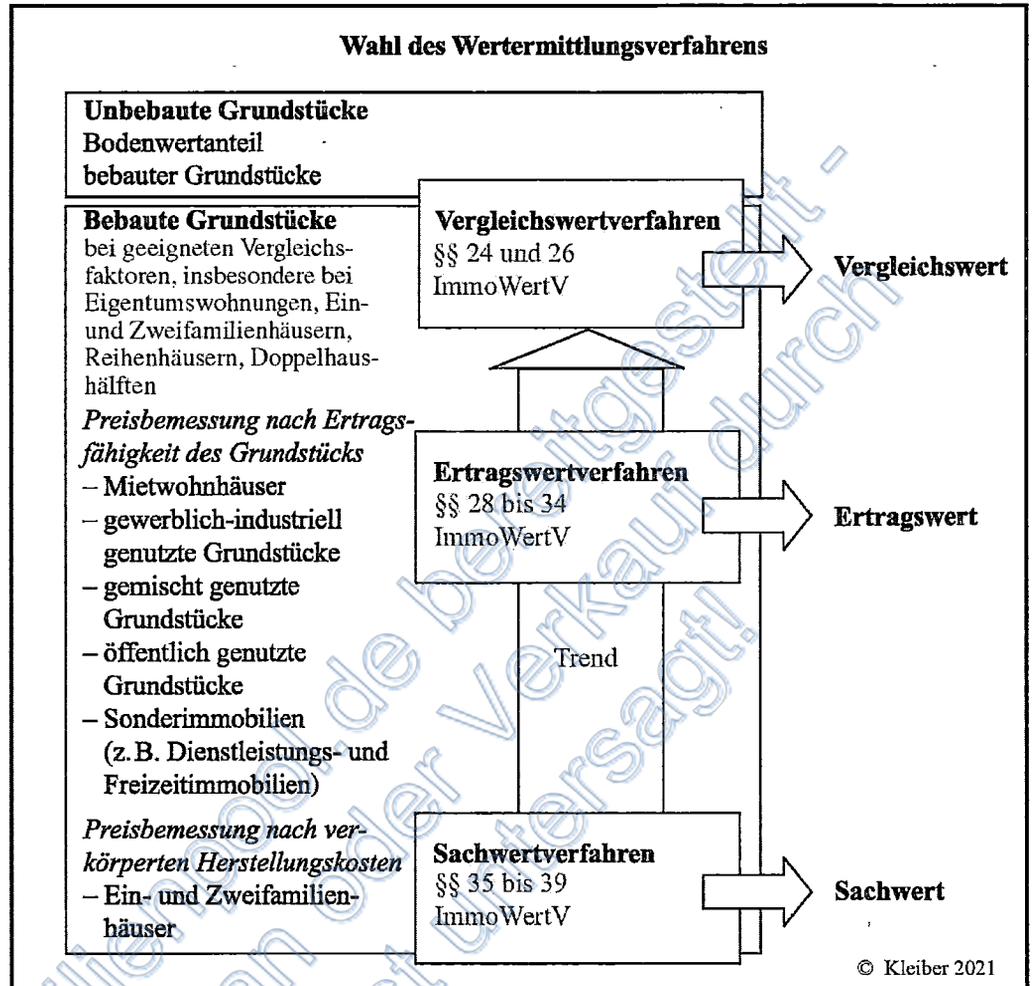
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV
© Kleiber 2021

Von immobilien.de beauftragt!
Weitergabe an Oberer Verkaufsdurchschnitt!
Dritte ist untersagt!

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren

(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

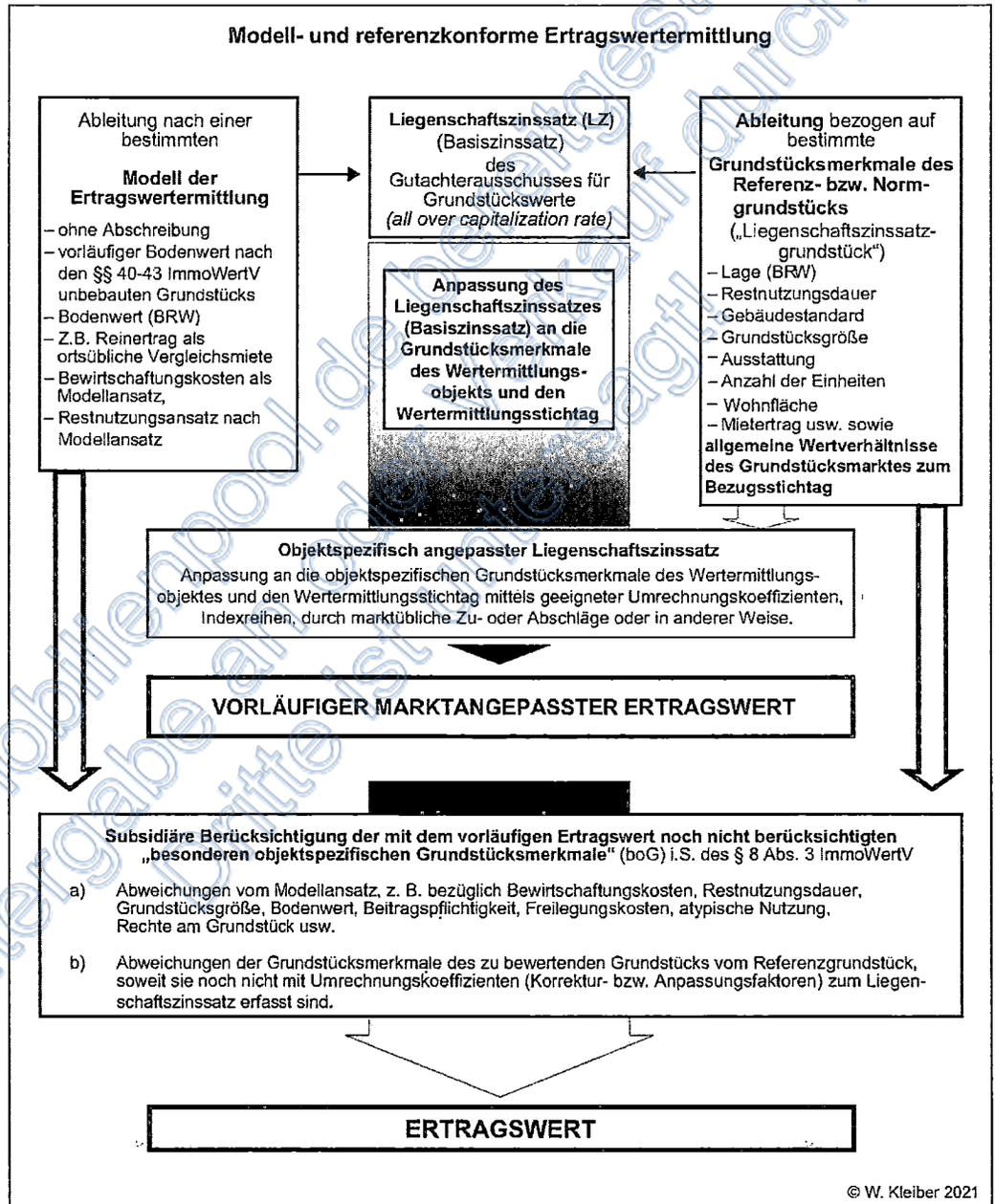
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

- vEW = vorläufiger Ertragswert
- RE = jährlicher Reinertrag
- BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
- LZ = Liegenschaftszinssatz
- KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- p = Zinsfuß



4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohrertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohrertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietpiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung	420,00 €/Jahr
---------------------------	---------------

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - Eigentumswohnung	13,80 €/m ²
---------------------------	------------------------

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstellen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - Eigentumswohnung	2,00 %
---------------------------	--------

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten

Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für ETW Nr. 2:
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für ETW Nr. 2: 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für ETW Nr. 2: 59 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

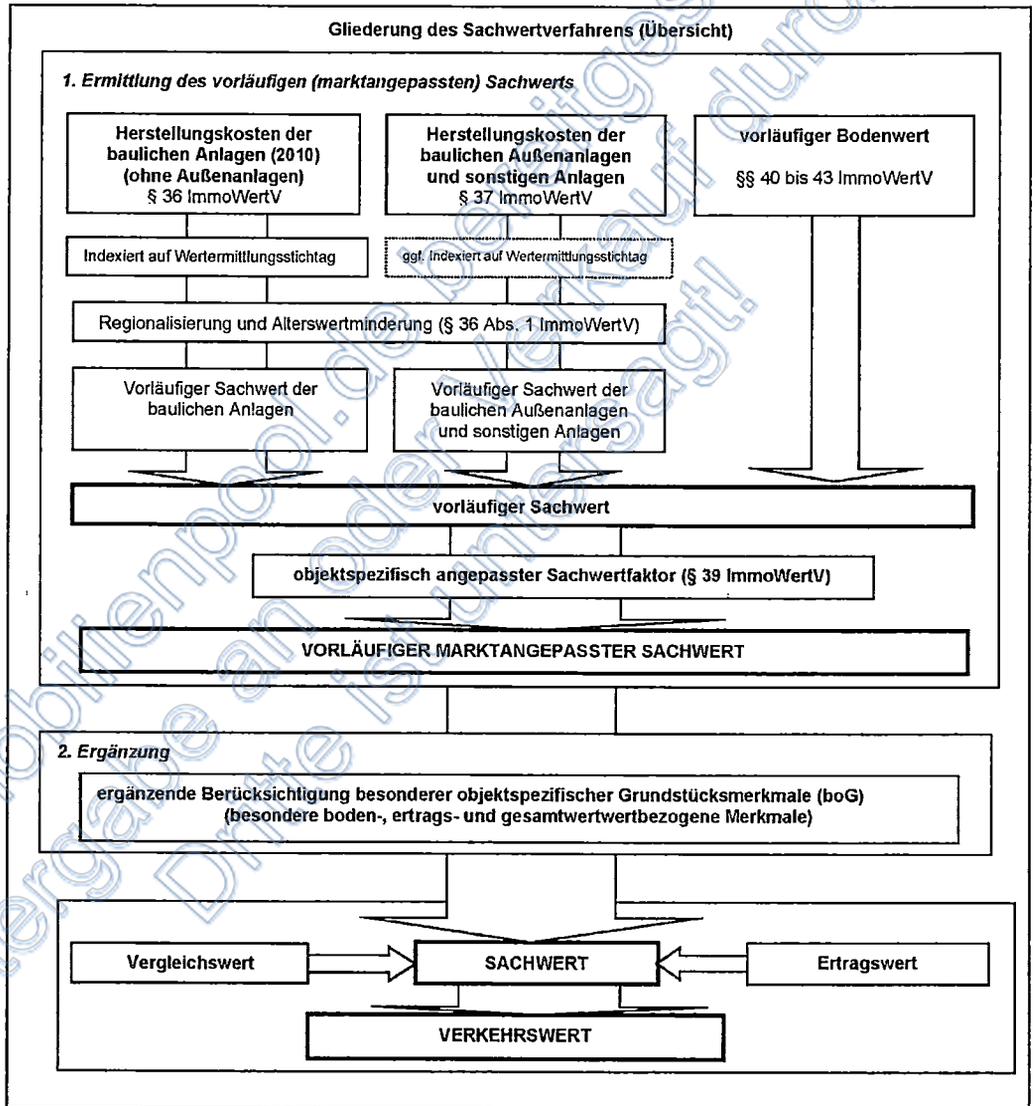
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

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

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

Von immobilienportal.de
Weitergabe an Dritte
Drittveröffentlichung

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „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 Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

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. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadenssachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Von immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist

4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

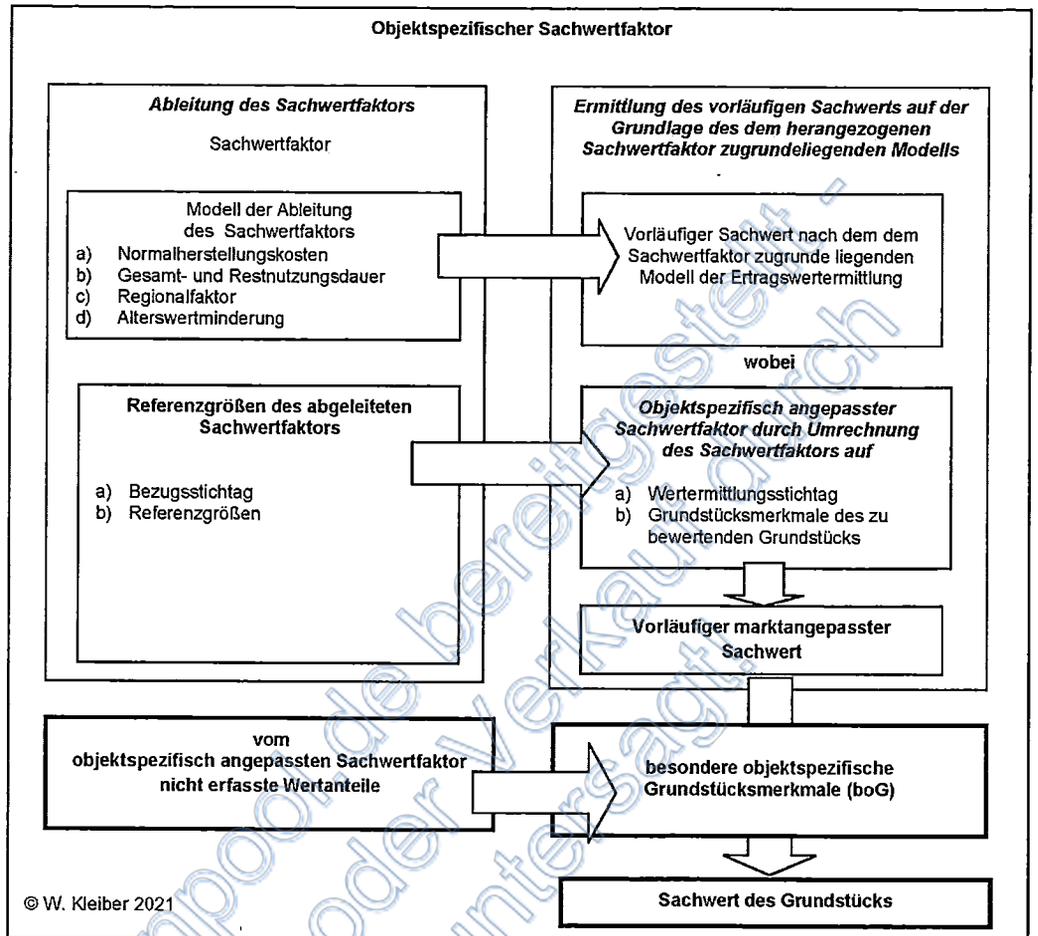
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



Ableitung von Sachwertfaktoren © Kleiber 2021

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder unter Dritte ist untersagt

4.3. Wertermittlung - ETW Nr. 2

4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert 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 basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Von immobilienmarkt.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.3.2. Bodenwertermittlung**4.3.2.1. Bodenrichtwert**

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 330,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Reines Wohngebiet Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 550 m ² Anzahl der Vollgeschosse: 1 Bauweise: offen

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 wie folgt ermittelt:	
Erschließungsbeitragsfreies Bauland	$539 \text{ m}^2 \cdot 330,00 \text{ €/m}^2 = 177.870,00 \text{ €}$ (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	539 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		44.467,50 €
Grundstücksgröße		539 m ²
Miteigentumsanteil		1,000 / 4,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		44.467,50 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		44.467,50 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung**4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück****Abweichung Ab- / Zuschläge**

Summe der Abweichungen:		=	0,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 330,00 €

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

4.3.3. Ertragswertermittlung**Berechnung des Ertragswertes****Nettokaltmiete (marktüblich)**

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnung Nr. 2 mit Pkw-Stellplatz	107	10,00	1.070,00	12.840,00

Jährliche Nettokaltmiete

12.840,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)**Verwaltungskosten**

420,00 €

Instandhaltungsaufwendungen

1.476,60 €

Mietausfallrisiko

256,80 €

Summe BWK¹

- 2.153,40 €

Jährlicher Reinertrag

10.686,60 €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)

2,00 % * 44.467,50 €

- 889,35 €

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen

9.797,25 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes

59 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor

bei 59 Jahren Restnutzungsdauer und 2,00 % Liegenschaftszinssatz

* 34,456

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

337.574,05 €

1 Siehe Nebenrechnung auf Seite 35

2 Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Nicht selbstständiger Bodenwert- anteil	+ 44.467,50 €
--	---------------

Vorläufiger Ertragswert des be- bauten Grundstücksteils	382.041,55 €
--	--------------

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
---	--------

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
--	--------

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau⁴	-14.000,00 €
----------------------------------	--------------

Summe objektspezifische Grundstücks- merkmale der Ertragswertermittlung	-14.000,00 €
--	--------------

Ertragswert insgesamt	368.041,55 € rd. 368.000 €
------------------------------	-------------------------------

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 35

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	1,00	420,00	420,00

Verwaltungskosten 420,00 €
 % von Rohertrag 3,27 %
 Rohertrag 12.840,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	12.840,00	2,00	256,80

Mietausfallrisiko 256,80 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 12.840,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - Eigentumswoh- nung	107,00	13,80	1.476,60

Instandhaltungskosten 1.476,60 €
 % von Rohertrag 11,50 %
 Rohertrag 12.840,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁵

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Innenausbau (insgesamt)	10.000,00 €	Sondereigentum	10.000,00 €
Außenanlagen	2.000,00 €	Sondereigentum	2.000,00 €
Fassadenmängel	2.000,00 €	Sondereigentum	2.000,00 €

Summe Reparaturstau -14.000,00 €

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche 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.

4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: Rechnitzstraße 53, 53 A

Bruttogrundfläche (BGF anteilig) in m²	ca. 188,30
Fiktives Baujahr des Gebäudes	2004
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss
Normalherstellungskosten⁶ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	798,60 €/m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11 entnommenen 798,60 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$798,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 798,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 20.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$798,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 798,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	798,60 €/m ² BGF

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

4.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.4.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Rechnitzstraße 53, 53 A

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Doppel- und Reihenendhäuser, Typ 2.11	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	615	685	785	945	1.180

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			100		
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11			50	50	
Innenwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			50	50	

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	180,55 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	117,75 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 785 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 945 €/m ² BGF	95,15 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	86,35 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	86,35 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	39,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	70,65 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	70,65 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 785 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 945 €/m ² BGF	51,90 €/m ² BGF

Summe	798,60 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	3,09

4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Balkon	2.000,00 €
Pkw-Stellplatz	5.000,00 €
Dachgaube	15.000,00 €

Summe 22.000,00 €

4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹⁰ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Innenausbau (insgesamt)	10.000,00 €	Sondereigentum	10.000,00 €
Außenanlagen	2.000,00 €	Sondereigentum	2.000,00 €
Fassadenmängel	2.000,00 €	Sondereigentum	2.000,00 €

Summe -14.000,00 €

¹⁰ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4.2. Außenanlagen (anteilig)

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	276.752,04 €	
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
5,00 % aus 276.752,04 €	13.837,60 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	13.837,60 €	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	59 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 26,25 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 3.632,37 €	
Wert der Außenanlagen insgesamt		10.205,23 €

4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale		204.104,63 €
Wert der Außenanlagen		10.205,23 €
Nicht selbstständiger Bodenwert-anteil		44.467,50 €
Vorläufiger Sachwert		258.777,36 €

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

4.3.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**Zuschlag / Abschlag**

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 40 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	258.777,36 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 40 %	103.510,94 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	362.288,30 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	8.000,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	370.288,30 €
Gerundeter Sachwert	rd. 370.000 €

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

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

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

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Sachwert wurde mit rd. 370.000 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 368.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 1/4 an dem bebauten Grundstück in

55232 Alzey
Rechnitzstraße 53, 53 A

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz,
im Sondernutzungsplan Anlage 2 mit Stp. WE 2 grün gekennzeichnet

Gemarkung	Alzey
Flur	24
Flurstück	120

wurde zum Wertermittlungstichtag 04.02.2025 mit

370.000 €

in Worten: Dreihundertsiebzigttausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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



Mainz, 18.03.2025

Strokowsky

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.1. Fotos



Ansicht von Osten

Ansicht von Süd-Osten





Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Norden





Hauseingang

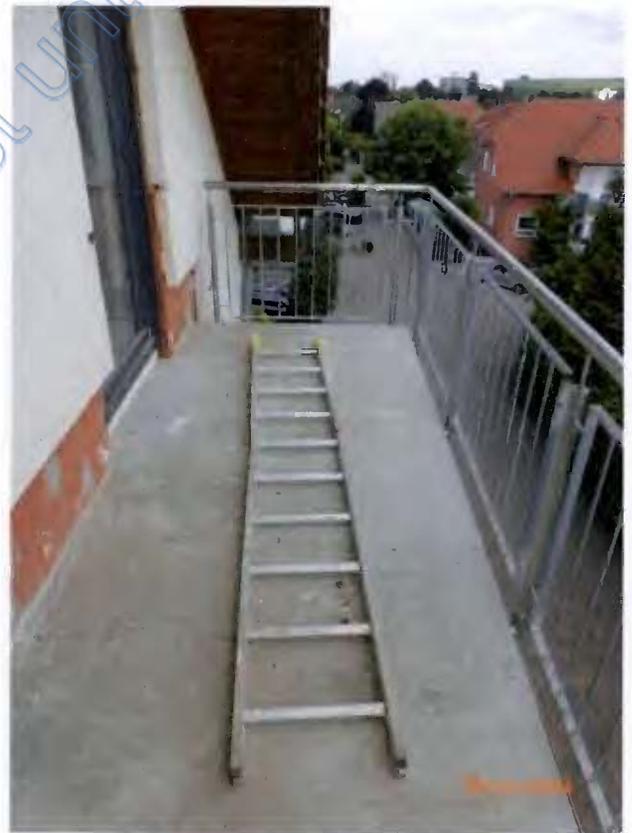
Treppenhaus





Balkon im OG und unfertige Fassade

Balkon im DG





Dachraum

Keller



Zentralheizung im Keller

Zentralheizung im Keller



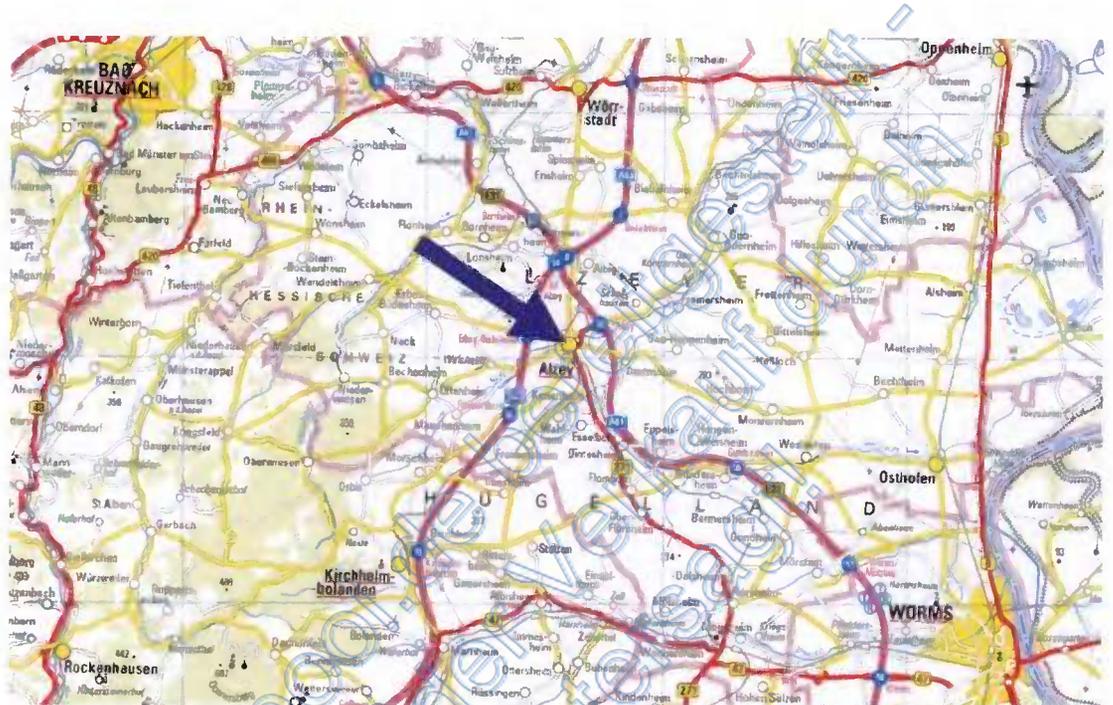


Pkw- Stellplätze im Freien

Außenanlagen



9.2. Übersichtskarte



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

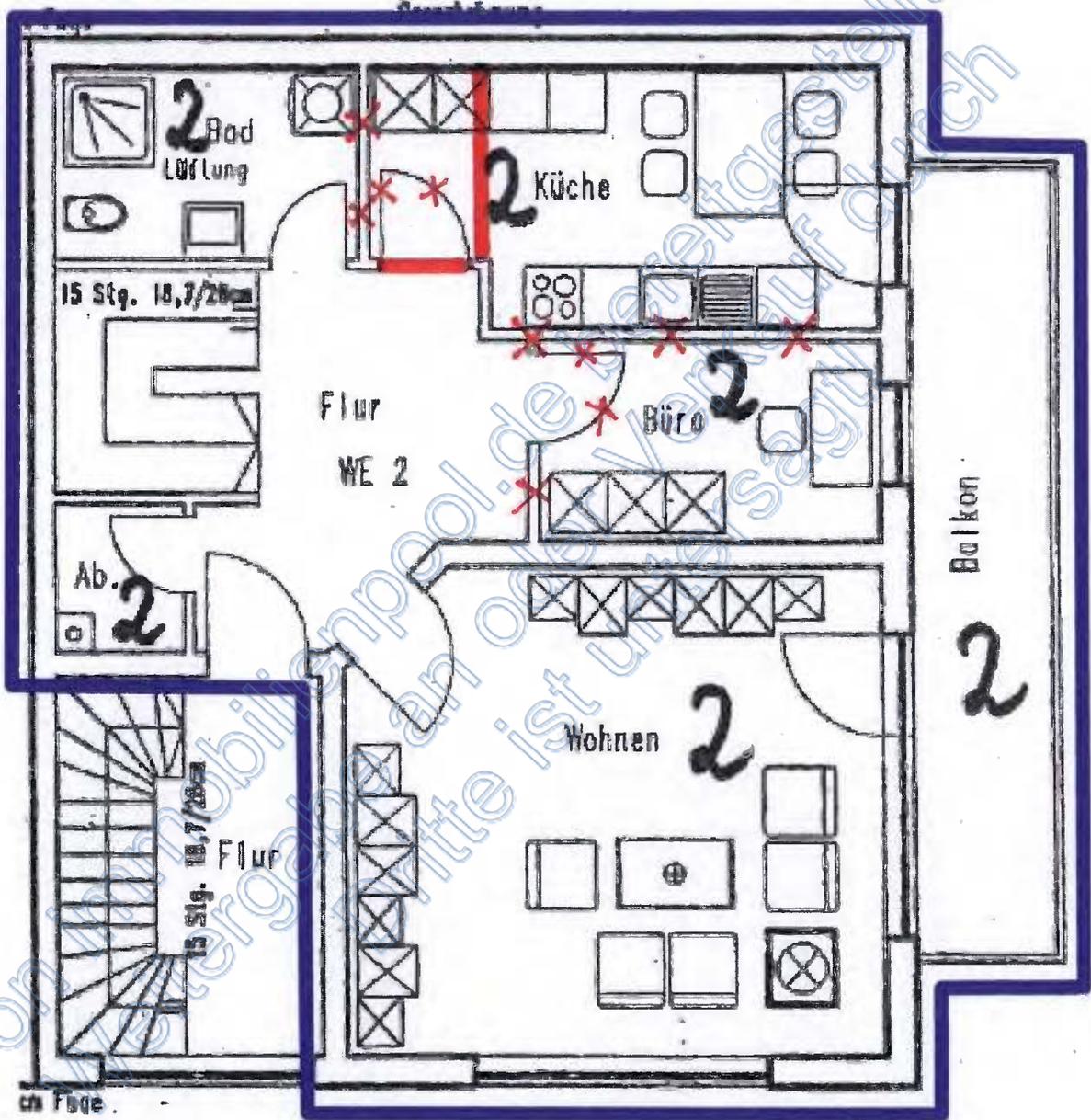


©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2025), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>

9.4. Geschosspläne

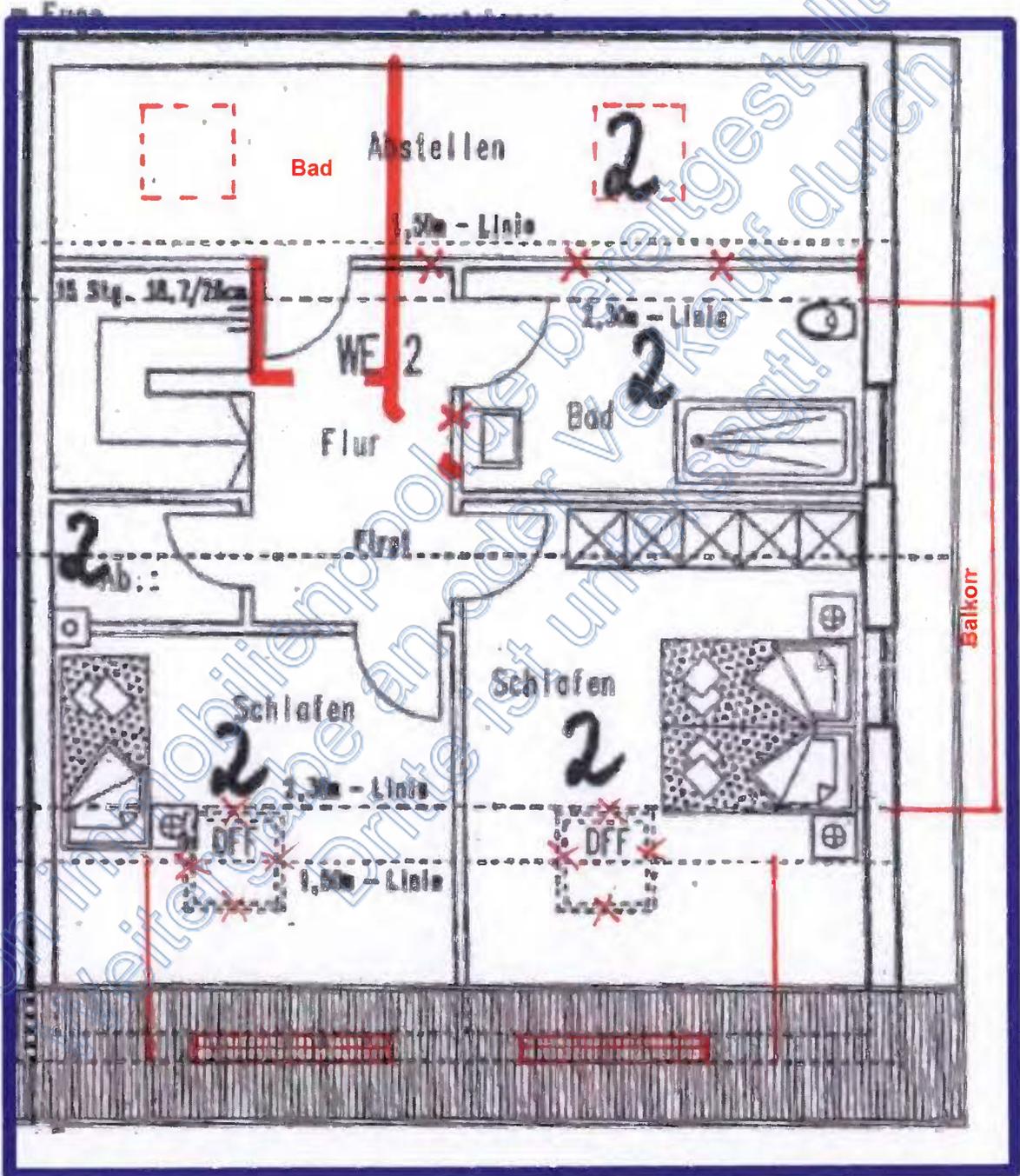
Obergeschoss

Die Grundrissänderungen sind unmaßstäblich skizziert



Dachgeschoss

Die Grundrissänderungen sind unmaßstäblich skizziert



Stellplätze

unmaßstäblich

