

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!**



Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden
Tel. 0611 / 360 580 90
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net

Sachverständige

Karl J. Bach

öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
Gesellschafter bis 02.01.2016
sodann als freier Mitarbeiter

Michael Barz

öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss "Rheinhausen-Nahe" des Landes- und Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



Angestellte Sachverständige

Paulina Barz

HypZert F – Immobiliengutachterin
HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke nach DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl.-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA)
Immobilienfachwirtin (IHK)

Ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss "Rheinhausen-Nahe" des Landes- und Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

Susanne Verhoeven

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Luisa Mackeprang

HypZert S – Immobiliengutachterin
HypZert für Standardobjekte nach DIN EN ISO/IEC 17024
Bachelor of Arts – Internationales Immobilienmanagement

Datum: 25.03.2025

Az.: 24-209

Az.-AG: 2-K 20/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)** bebaute Grundstück in **55237 Bornheim, Plattenweg 5A**



Grundbuch Bornheim (Rheinhausen) Blatt 726 Lfd. Nr. 2

Gemarkung Bornheim Flur 1 Flurstück 203/3

Der Verkehrswert des Grundstücks - ohne Berücksichtigung der Belastung im Grundbuch, Abt. II - wurde zum Stichtag 17.02.2025 geschätzt mit

420.000 €.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigte Belastung:

- Abt. II, lfd. Nr. 2 – Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung... (siehe S. 7 u. Anlage 6) -ohne Wertbeeinflussung-

Ausfertigung Nr. 1 2 3 4 5

Die Gutachten 1 – 5 bestehen jeweils aus insgesamt 44 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen. Dieses Dokument enthält 77.242 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 121.146 Zeichen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Keller inkl. Büro.....	13
3.2.5.2	Wohnräume.....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	16
3.3	Garage.....	17
3.4	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.3	Bodenwertermittlung.....	20
4.4	Sachwertermittlung.....	23
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.3	Sachwertberechnung.....	27
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	28
4.5	Ertragswertermittlung.....	34
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	35
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	37
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	38
4.6	Verkehrswert.....	40
4.7	Hinweise zum Urnehmerschutz und zur Haftung.....	41
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Wertermittlung.....	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	43
6	Verzeichnis der Anlagen	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Objektadresse:	Plattenweg 5A, 55237 Bornheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bornheim (Rheinhausen), Blatt 726, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Bornheim, Flur 1, Flurstück 203/3 (276 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Alzey vom 25.11.2024 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.02.2025
Qualitätsstichtag:	17.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	17.02.2025
Umfang der Besichtigung:	Das Objekt wurde vollständig von innen und außen besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Bei der Besichtigung waren die Miteigentümerin und der Sachverständige Herr Michael Barz anwesend.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Miteigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Lageplan• Grundrisse, Ansichten und Schnitt• Baubeschreibung• Flächenberechnungen• Bewertung Hausbank• Bodenrichtwert 2022• Statische Berechnung• Energieausweis• Entwässerungspläne• Baubeginnanzeige• Wohngebäudeversicherung <p>Von dem Rechtsanwalt des Antragstellers wurde für diese Gutachtenerstellung folgendes Dokument zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verkaufsanzeige Immo Scout24 vom 14.09.2023 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.12.2024• Baulastenauskunft vom 19.12.2024

- Auskunft zur Erschließung vom 07.01.2025
- planungsrechtliche Auskunft vom 07.01.2025
- Bewilligungsurkunde für die Eintragung lfd. Nr. 2 in Abt. II des Grundbuchs (UR-Nr. 926/2010)
- Auszug aus der Bauakte (Grundrisse, Flächenberechnungen etc.)
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop zur marktüblichen Miete
- Auszug aus der Übersichtskarte/Liegenschaftskarte/Bodenrichtwertkarte

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Mitarbeitern:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

Bemerkungen:

Zubehör und sonstige bewegliche Sachen werden nicht berücksichtigt. Die Bewertung entspricht nicht dem Fachgebiet des Sachverständigen. Es wird eine separate Bewertung empfohlen.

Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin nicht geräumt. Wände und Fußböden der Geschosse konnten dementsprechend von dem Sachverständigen nicht vollständig in Augenschein genommen werden.

In diesen Bereichen können Mängel & Schäden nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf mögliche weitere Mängel wurden nicht bekannt.

Der Sachverständige geht in diesen verstellten Bereichen davon aus, dass keine weiteren Mängel & Schäden vorhanden sind.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Alzey-Worms (138.054 Einwohner; Stand: 31.01.2025)
Ort:	Bornheim (902 Einwohner; Stand: 31.01.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Alzey (ca. 8,5 km); Bad Kreuznach (ca. 28,1 km); Landeshauptstadt Mainz (ca. 33,2 km); Wiesbaden (ca. 46,0 km); Frankfurt am Main (ca. 70,5 km) <u>Autobahn:</u> A61 (ca. 3,4 km), A63 (ca. 5,8 km) <u>Öffentliche Verkehrsmittel:</u> Bushaltestelle (in fußläufiger Entfernung, ca. 0,2 km); Bahnhof Albig / Armsheim / Alzey (ca. 6,0 / 6,1 / 7,3 km) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 57,2 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Wohngebiet; Kindertagesstätte im Ort vorhanden; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte etc. in umliegenden Gemeinden / Städten vorhanden; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, ein- und zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	<u>Immissionen</u> Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten sind nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Person nicht bekannt. Da außerdem auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein hinreichender Verdacht auf Altablagerungen gegeben ist, erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.

Topografie:

abfallend (von Süden nach Norden)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form
(siehe Anlage 2):

Straßenfront:
ca. 15 m;

mittlere Tiefe:
ca. 19 m;

Grundstücksgröße:
276 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut;
Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beidseitig vorhanden, aus Pflastersteinen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom;
Wasseranschluss;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-
meinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Einfamilienhauses (Dop-
pelhaushälfte);
zweiseitige Grenzbebauung der Garage;
Einfriedung

Baugrund, Grundwasser (soweit au-
genscheinlich ersichtlich):

Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Untergrund und Grundwasserverhältnissen ausgegangen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.12.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertunerhebliche Eintragungen:

Lfd. Nr. 2, betreffend Grundstück lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des 1/2-Miteigentumsanteils Abt. I Nr. 3.2 für _____ geb. _____, geb. _____. Gemäß Bewilligung vom 10.08.2010 (UR-Nr. 926/2010, Notar _____ in Alzey) eingetragen am 11.01.2011.

Lfd. Nr. 3, betreffend Grundstück lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Alzey, 2 K 20/24); eingetragen am 13.09.2024.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Befragung am Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.12.2024 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach der Denkmalliste im Internet nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als "Gemischte Baufläche" dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist somit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV.21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Alzey-Land vom 07.01.2025 fallen für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungskosten und einmaligen Ausbaukosten mehr an. Das Grundstück wird jedoch in den nächsten Jahren zu wiederkehrenden Ausbaubeiträgen herangezogen. Diese sind jedoch sehr gering. Aktuell sind keine Bescheide ergangen.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Objekt wird zum Stichtag durch die Miteigentümerin eigengenutzt. Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich 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 insoweit 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

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

3.2 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



Gebäudeart:

Einfamilienhaus;
Doppelhaushälfte;
unterkellert;
zweigeschossig;
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

1996 (ehem. Garage im Kellergeschoss 1970/71)

Modernisierungen:	Ausbau Dachgeschoss ca. 2005; Anlage Terrassenbereich ca. 2005; Umbau Garage zu Kellerraum, Einbau WC und Ausbau Kellerraum zu Büro im Kellergeschoss ca. 2022
Energieeffizienz:	Es liegt ein Energieausweis vom 08.08.2023 vor: Endenergieverbrauch: 95,8 kWh/(m ² *a) = C Primärenergieverbrauch: 105,3 kWh/(m ² *a) = D
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Nachfolgenden werden die zum Stichtag vorgefundenen Nutzungseinheiten und Raumaufteilungen beschrieben. Diese weichen von den vorliegenden Planunterlagen ab. Das Dachgeschoss ist abweichend zu den vorliegenden Plänen ausgebaut. Vor ca. drei Jahren wurde die Garage im Kellergeschoss zu einem Kellerraum umgebaut. Außerdem wurde ein Gäste-WC eingebaut und ein Kellerraum zu Büroräumen ausgebaut. In diesen Zügen wurden teilweise auch neue Fenster/Türen eingebaut. Dem Sachverständigen liegen keine Baugenehmigungen und/oder Nutzungsänderungsgenehmigungen für die vorgenannten Umbauten vor. Eine Genehmigungsfähigkeit kann durch den Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden. Hierzu ist das zuständige Bauamt heranzuziehen. Die Flächen im Kellergeschoss bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt. Die Flächen im Dachgeschoss werden als vermietbare Fläche in Ansatz gebracht.

Kellergeschoss:

Eingang/Treppe/Flur, Heizungsraum, Heizöllager, Büro, WC, Kellerraum

Erdgeschoss:

Diele/Treppe, WC, Wohnzimmer, Küche mit Speisekammer

Obergeschoss:

Treppe/Flur, drei Zimmer, Badezimmer

Dachgeschoss:

Zimmer, Badezimmer, Abstellraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Beton
Keller- / Umfassungs- / Innenwände:	vermutlich Mauerwerk / Beton
Decken:	vermutlich Massivdecken
Treppe:	Metalltreppe mit Metallgeländer / -handlauf
Eingangsbereiche:	<u>Hauseingangsbereich:</u> Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
	<u>Kellereingang:</u> Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holz

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel

Dachrinnen und Regenfallrohe aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Fotodokumentation:



Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung

Heizung:

Ölzentralheizung;
Beheizung über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Keller inkl. Büro

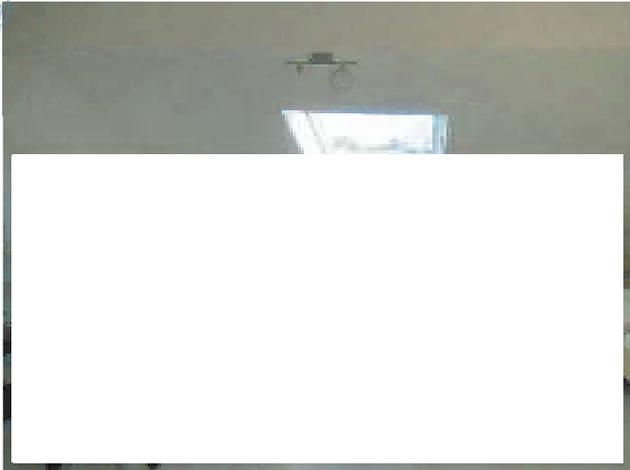
Fotodokumentation:



Boden:	Beton / Estrich
Bodenbeläge:	Fliesen
Wand- / Deckenbekleidungen:	überwiegend verputzt / gestrichen
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus Stein
Türen:	überwiegend Stahltüren
sanitäre Installation:	<u>WC</u> : WC, Waschbecken, deckenhohe Wandfliesen

3.2.5.2 Wohnräume

Fotodokumentation:





Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	tapeziert und gestrichen; Fliesenspiegel in der Küche
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen; tlw. Holzpaneele
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus Stein; manuelle Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> überwiegend aus Holz in entsprechenden Holzzargen, Schlösser und Beschläge aus Aluminium; tlw. Glastüren <u>Zugang zur Terrasse / zum Garten:</u> über Schiebetürelement aus Kunststoff mit Isolierverglasung
sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC:</u> WC, Waschbecken, deckenhohe Wandfliesen, mit Tageslicht <u>Badezimmer OG:</u> Eckbadewanne und bodentiefe Dusche, WC, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper, deckenhohe Wandfliesen, mit Tageslicht <u>Badezimmer OG:</u> Badewanne und Dusche, WC, Wasch- becken, tlw. Wandfliesen, mit Tageslicht
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Fotodokumentation:



besondere Bauteile:	überdachte Eingangsbereiche; Terrasse mit Überdachung; Kellerlicht- und Lüftungsschächte
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

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

3.3 Garage

Fotodokumentation:



Massivbauweise;
eingeschossig;
nicht unterkellert;
Satteldach (Holzkonstruktion) mit Ziegeleindeckung, Regenrinnen und Fallrohr aus Zinkblech;
Außenansicht: verputzt und gestrichen;
Wände / Decke tlw. verputzt / gestrichen;
elektrisches Stahlschwingtor;
Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Fensterbank aus Stein;
Zugang zum Garten über Holztür
Boden Beton,
Stromanschluss

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zufahrts- und Wegebefestigungen, Metalltor, Einfriedung, Gartenanlage (Beleuchtung, Aufwuchs etc.).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)** bebaute Grundstück in 55237 Bornheim, Plattenweg 5A zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Bornheim (Rhein Hessen)	726	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bornheim	1	203/3	276 m ²

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (mittlere Lage) beträgt **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Bauweise	=	offen
Zahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.02.2025
Entwicklungsstufe	=	Baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	M (Gemischte Baufläche)
Bauweise	=	gem. § 34 BauGB (offene Bauweise)
Zahl der Vollgeschosse	=	gem. § 34 BauGB (I-II Vollgeschosse)
Grundstücksfläche (f)	=	276 m ²

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

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 180,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	276	× 1,07	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I	II	× 1,10	E2
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 211,86 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 211,86 €/m²	
Fläche	× 276 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 58.473,36 € rd. 58.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 insgesamt **58.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Bodenwertanpassung durch die abweichende Grundstücksgröße vom Bewertungsgrundstück zum Bodenrichtwertgrundstück ergibt sich durch die Marktmechanismen, dass sich bei größeren Grundstücken der Wert mindert und umgekehrt. Zur Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße werden die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz herangezogen.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche in m ²	Koeffizient
Bewertungsobjekt	276	1,06
Vergleichsobjekt	600	0,99

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = rd. **1,07**

E2

Abweichend der zum Bodenrichtwert angegebenen Geschosshöhe (I), beträgt die tatsächliche bzw. zulässige Geschosshöhe (da kein B-Plan vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass die tatsächliche Bebauung der zulässigen Bebauung entspricht) des Bewertungsgrundstücks zwei (II) Vollgeschosse. Daher wird eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die tatsächliche bzw. zulässige Geschosshöhe vorgenommen. Aufgrund der höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird der Bodenrichtwert nach sachverständiger Einschätzung um rd. 10,00 % erhöht.

Von Immobilienpooling bereitgestellt
Weitergabe an oder Weitergabe durch
Dritte ist untersagt

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude 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 durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes 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 miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 bezogenen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung 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 Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Von immobilien
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	786,00 €/m ² BGF	544,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	349,00 m ²	28,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	274.314,00 €	15.232,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	506.657,96 €	28.133,50 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	506.657,96 €	28.133,50 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 51 Jahre 36,25 % 0,6375	linear 60 Jahre 31 Jahre 48,33 % 0,5167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	322.994,45 €	14.536,58 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.500,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	328.494,45 €	14.536,58 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		343.031,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.721,24 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	356.752,27 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	58.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	415.252,27 €
Sachwertfaktor	x	1,02
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	423.557,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
Sachwert	=	421.557,32 €
	rd.	420.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse (siehe Anlage 3) mit rd. 349 m² (KG: 104,73 m², EG-DG: jeweils 81,39 m²) ermittelt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Anlage 4 der ImmoWertV 21 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,2	0,8		
Innenwände und -türen	11,0 %			0,9	0,1	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,1	0,7	0,2	
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,3	0,7	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	14,8 %	75,6 %	9,6 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	14,8	101,38
3	785,00	75,6	593,46
4	945,00	9,6	90,72
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 785,56 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 785,56 €/m² BGF
 rd. 786,00 €/m² BGF

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

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: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
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 = 544,00 gewogener Standard = 4,2			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 544,00 €/m² BGF

rd. 544,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Terrasse mit Überdachung	2.000,00 €
Kellerlicht- und Lüftungsschächte	1.500,00 €
überdachte Eingangsbereiche	2.000,00 €
Summe	5.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Momentan hat die Modelländerung aufgrund der Einführung eines Regionalfaktors in Rheinland-Pfalz de facto keine Auswirkungen auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten, da dieser landesweit von den Gutachterausschüssen mit 1,00 beschlossen wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (343.031,03 €)	13.721,24 €
Summe	13.721,24 €

Gesamtnutzungsdauer

Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde liegt.

Nach der Anlage 1 der ImmoWertV beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Einfamilienhaus) bzw. 60 Jahre (Garage).

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1996 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		4,5	0,0	

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1996 = 29 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 29 Jahre =) 51 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das 1996 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1996 = 29 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 29 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

Im „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023“ sind Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke veröffentlicht. Nach Anwendung der Formel mit den entsprechenden Koeffizienten für das Marktsegment 3 (Bornheim) und den objektspezifischen Einflussfaktoren (Bodenwertniveau: rd. 212 €/m², vorläufiger Sachwert: 415.252 €) ergibt sich zum Stichtag 01.01.2022 ein Sachwertfaktor von 1,13. Die im o. g. Marktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren bilden die jüngsten Marktgeschehnisse nicht ab. Aufgrund der veränderten Marktbedingungen hat der Gutachterausschuss eine Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlicht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktsegment 3 wird zum Stichtag 01.01.2023 ein Abschlag von -0,11 von im o. g. Marktbericht veröffentlichten Sachwertfaktor (Stichtag 01.01.2022) empfohlen. Seit dem 01.01.2023 hat sich die Situation auf dem Immobilienmarkt nicht wesentlich verändert, weshalb ein Sachwertfaktor von rd. 1,02 für die vorliegende Wertermittlung zum Bewertungsstichtag als geeignet erachtet und herangezogen wird.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von der Auftraggeberin, Eigentümerin etc. mitgeteilt worden sind. Die Ansätze sind marktangepasst.

Die nachfolgenden Schätzungen dienen lediglich als Richtwert. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Verkehrswertgutachten nicht mit einem Bauschadengutachten gleichzusetzen ist. Sofern Kostenansätze für die Beseitigung von Baumängeln/Bauschäden oder Instandhaltungstau aufgeführt werden, wird empfohlen, diese im Falle einer vermögensmäßigen Disposition von einem Bauschadensachverständigen bestätigen zu lassen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-2.000,00 €
• Fertigstellung Fassadenfront ehem. Garage/KG	-2.000,00 €	
Summe		-2.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 bezogenen 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1		172,00		7,30	1.255,60	15.067,20
Garage	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
	3	Kfz.-Stellplätze		2,00	15,00	30,00	360,00
Summe			172,00	3,00		1.335,60	16.027,20

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.027,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (gem. Anlage 3 ImmoWertV)	– 3.546,54 €
jährlicher Reinertrag	= 12.480,66 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,00 % von 58.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.170,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.310,66 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,788
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 359.543,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 58.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 418.043,26 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 418.043,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.007,00 €
Ertragswert	= 413.036,26 €
	rd. 410.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche (rd. 172 m²) wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen ermittelt (siehe Anlagen 3 und 4). Für das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss liegen dem Sachverständigen keine Grundrisse oder Flächenberechnungen vor. Die vermietbare Fläche im Dachgeschoss wurde auf rd. 50,00 m² geschätzt (75,00 % der Wohnfläche im Obergeschoss). Für den Putzanteil wurden insgesamt 3,00 % abgezogen. Die Terrasse wurde mit 25,00 % ihrer Fläche in Ansatz gebracht.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus

- der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und
- Erfahrungswerten des Sachverständigen und vorliegenden Mietableitungen für vergleichbare Objekte

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Wohnen:

Gemäß den Objektcharakteristika (mittlere Wohnlage, Baujahr 1996, mittlerer Ausstattungsstandard gemäß Besichtigung und übermittelten Informationen) wird die marktüblich erzielbare Miete mit rd. 7,30 €/m²/Monat angesetzt (siehe Anlage 5).

Garage:

Die Garage wird auf Basis von Erfahrungswerten und nach sachverständiger Einschätzung mit 50,00 €/Monat angesetzt.

Kfz-Stellplätze (Vorderparker):

Die Kfz-Stellplätze vor der Garage werden auf Basis von Erfahrungswerten und nach sachverständiger Einschätzung mit 15,00 €/Stück/Monat angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Anlage 3 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnung	1 × 359,00 €	359,00 €
	Stellplätze	3 × 47,00 €	141,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnung	172,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.408,00 €
	Stellplätze	3 × 106,00 €	318,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		320,54 €
Summe			3.546,54 €

Die nicht umlagefähigen CO₂-Kosten werden im Rahmen der Ertragswertermittlung unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt. Gemäß dem vorliegenden Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch 95,8 kWh/(m²*a). Auf dieser Grundlage ergeben sich 0,55 €/m² CO₂-Kosten/Jahr (Wohnen Vermieteranteil: 30,00 %). Diese werden über die Restnutzungsdauer mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert. Insgesamt ergibt sich somit ein Abschlag in Höhe von rd. 3.007 €.

Liegenschaftszinssatz

Im „Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023“ sind Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke veröffentlicht. Nach Anwendung der Formel mit den entsprechenden Koeffizienten für das Marktsegment 3 (Bornheim) und den objektspezifischen Einflussfaktoren (172 m² Wohnfläche, rd. 64 % relative Restnutzungsdauer) ergibt sich zum Stichtag 01.01.2022 ein Liegenschaftszinssatz von 1,98 %. Die im o. g. Marktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätze bilden die jüngsten Marktgeschehnisse nicht ab. Aufgrund der veränderten Marktbedingungen hat der Gutachterausschuss eine Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2023 veröffentlicht. Gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2023 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktsegment 3 keine Änderung ausgewiesen. Auf Grundlage der veröffentlichten Daten des Gutachterausschusses und nach sachverständiger Einschätzung wird ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,00 % für die vorliegende Wertermittlung zum Bewertungsstichtag als geeignet erachtet und herangezogen.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. Sachwertermittlung.

Bei differierenden Restnutzungsdauern der einzelnen Bewertungseinheiten wird zur Kapitalisierung der Erträge die Restnutzungsdauer der wirtschaftlich im Vordergrund befindlichen Einheit (Einfamilienhaus) in Ansatz gebracht, da diese eine wirtschaftliche Einheit bilden bzw. die untergeordnete Einheit (Garage) mit dem Schicksal der Haupteinheit verbunden ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.007,00 €
• Fertigstellung Fassadenfront ehem. Garage/KG	-2.000,00 €
• CO ₂ -Kosten	-3.007,00 €
Summe	-5.007,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **420.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **410.000,00 €**.

Der **Verkehrswert - ohne Berücksichtigung der Belastung im Grundbuch, Abt. II** - für das mit einem **Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)** bebaute Grundstück in 55237 Bornheim, Plattenweg 5A

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.
Bornheim (Rhein Hessen)	726	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bornheim	1	203/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.02.2025 mit rd.

420.000 €

geschätzt.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigte Belastung:

- Abt. II, lfd. Nr. 2 – Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung... (siehe S. 7 u. Anlage 6) -ohne Wertbeeinflussung-

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Kreuznach, den 25.03.2025

Sachverständiger - **Michael Barz MRICS**
- öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte
nach DIN EN ISO/IEC 17024 -

4.7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für die Auftraggeberin 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.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern die Auftraggeberin oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

BetrKV:

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

BGB:

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

DIN 277:

DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ in der Fassung vom Februar 2005

DIN 283:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Entwurf (Stand: 22. Dezember 2021)

WoFIV:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Bundesanzeiger Verlag – Schwirley-Dickersbach

Die Bewertung von Wohnraummieten
3. Auflage 2017

Kleiber, Simon & Weyers

Verkehrswertermittlungen von Grundstücken
9. Auflage 2020

Kröll & Hausmann

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage 2015

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

Sprengnetter Handbuch

[1] Sprengnetter „Marktdaten und Praxishilfen“

[2] Sprengnetter „Lehrbuch und Kommentar“ zur Ermittlung von Grundstückswerten, Bad Neuenahr-Ahrweiler (lose Blattsammlung)

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte / Bodenrichtwertkarte

Anlage 3: Planunterlagen

Anlage 4: Flächenberechnungen

Anlage 5: Ermittlung der marktüblichen Miete für Wohnraum

Anlage 6: Auszug aus der Bewilligungsurkunde (Belastung Grundbuch Abt. II)

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

Anlagen zum Gutachten

Nr. 24-209 vom 25.03.2025

Plattenweg 5A

55237 Bornheim

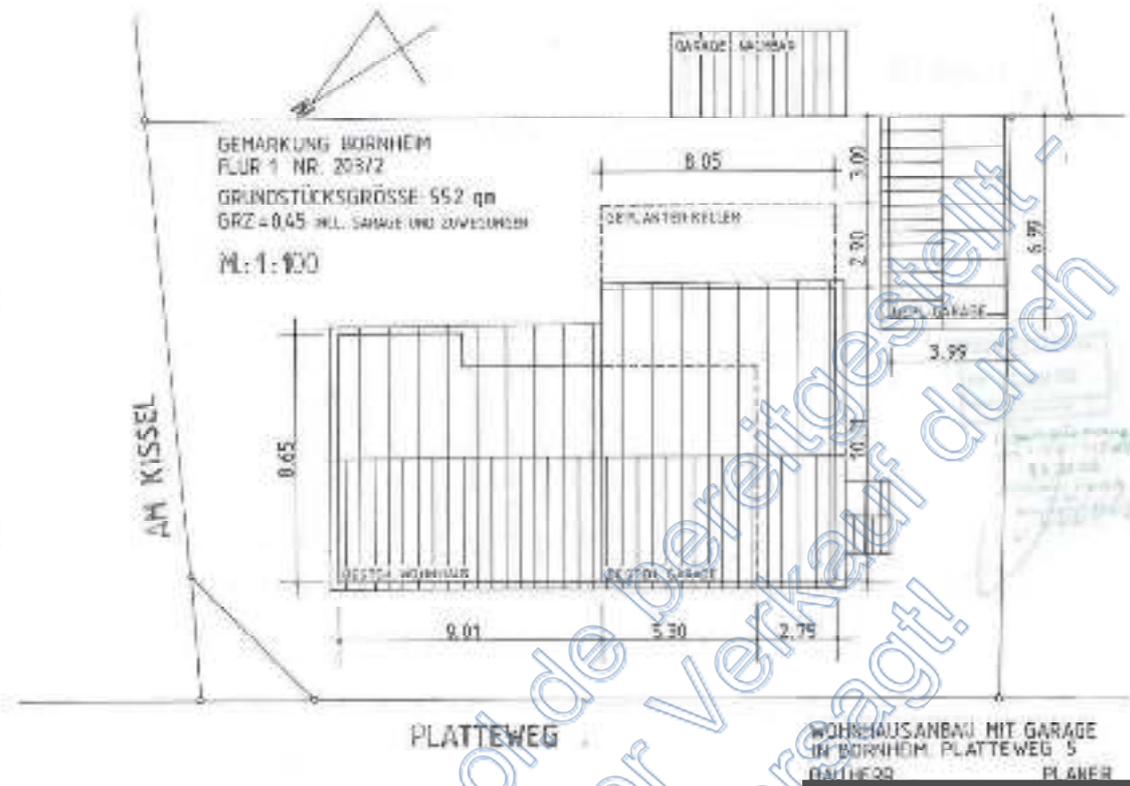
Unser AZ.: 24-209

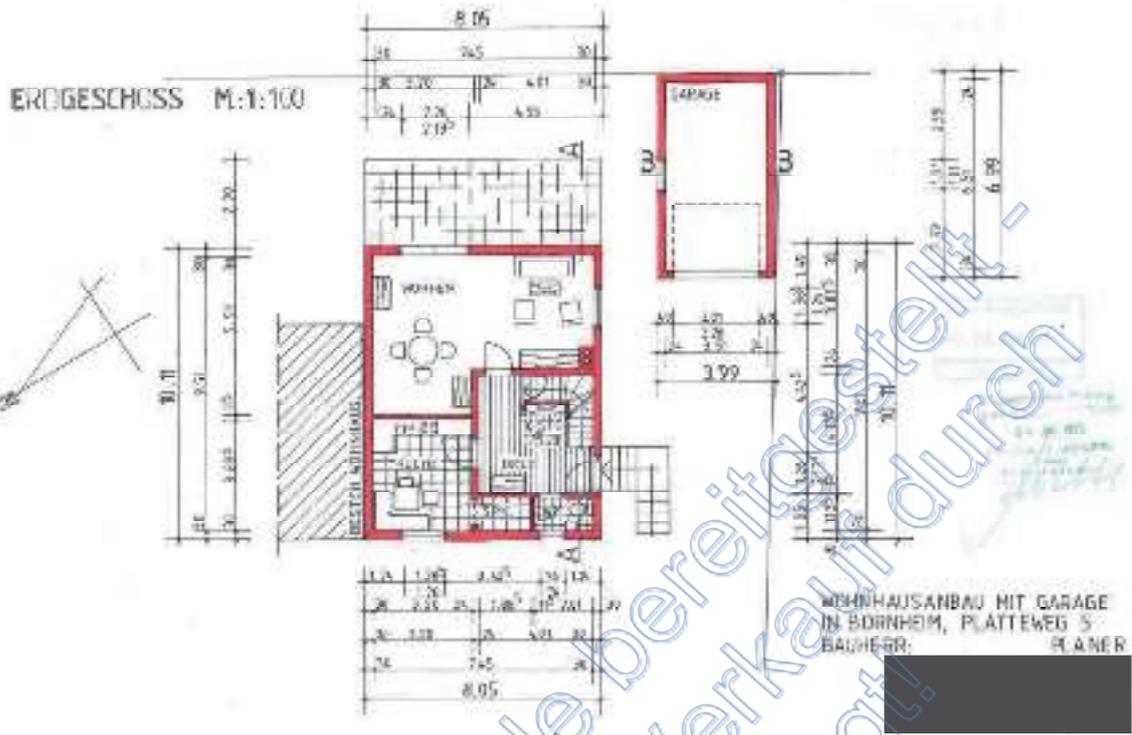
Az. AG: 2 K 20/24

Insgesamt 15 Seiten

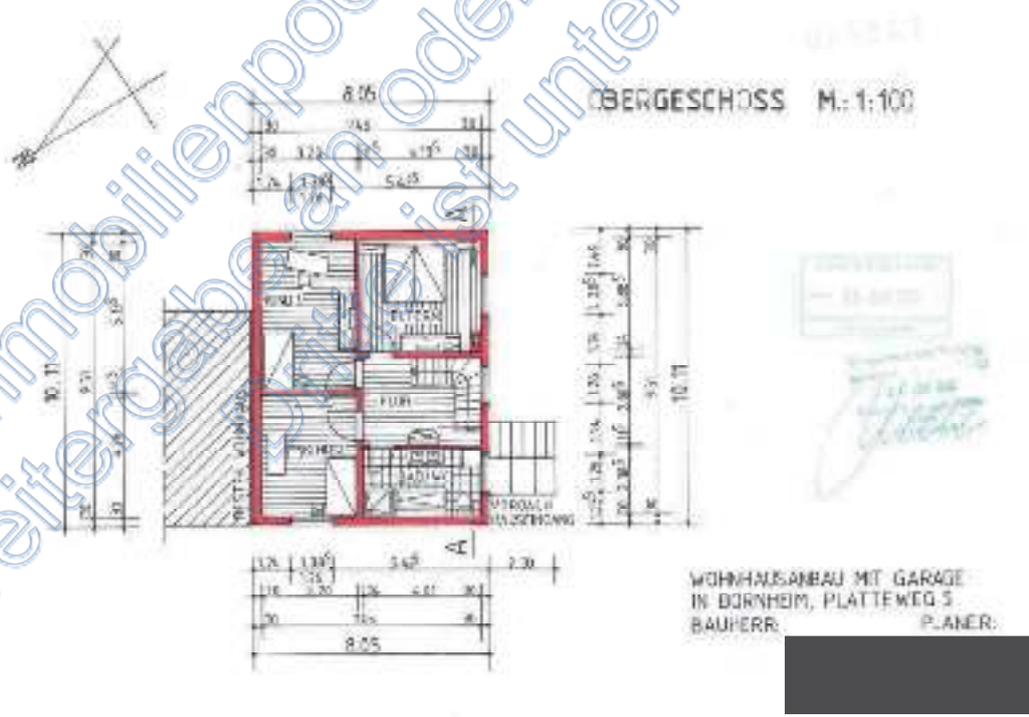
(884 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 39.946 Zeichen)

Anlage 3: Planunterlagen





L/95



L/95



BESTEHENDES WOHNHAUS | WOHNHAUSANBAU
GEPLANT
BESTH. GARAGE SEITE BAU-
SCHRIK-NR. 73-68-3-1 WEM
10.06.1988

BRANDWAND
D.K. STRASSE
GRUNDSTÜCKSGREENZE

Wohnhausanbau mit Garage
in Bornheim, Plattenweg 5
Bauherr

STRASSENANSICHT M.:1:100
PLATTEWEG

Wohnhausanbau mit Garage
in Bornheim, Plattenweg 5
Bauherr



BRANDWAND

GARAGE
GEPLANT

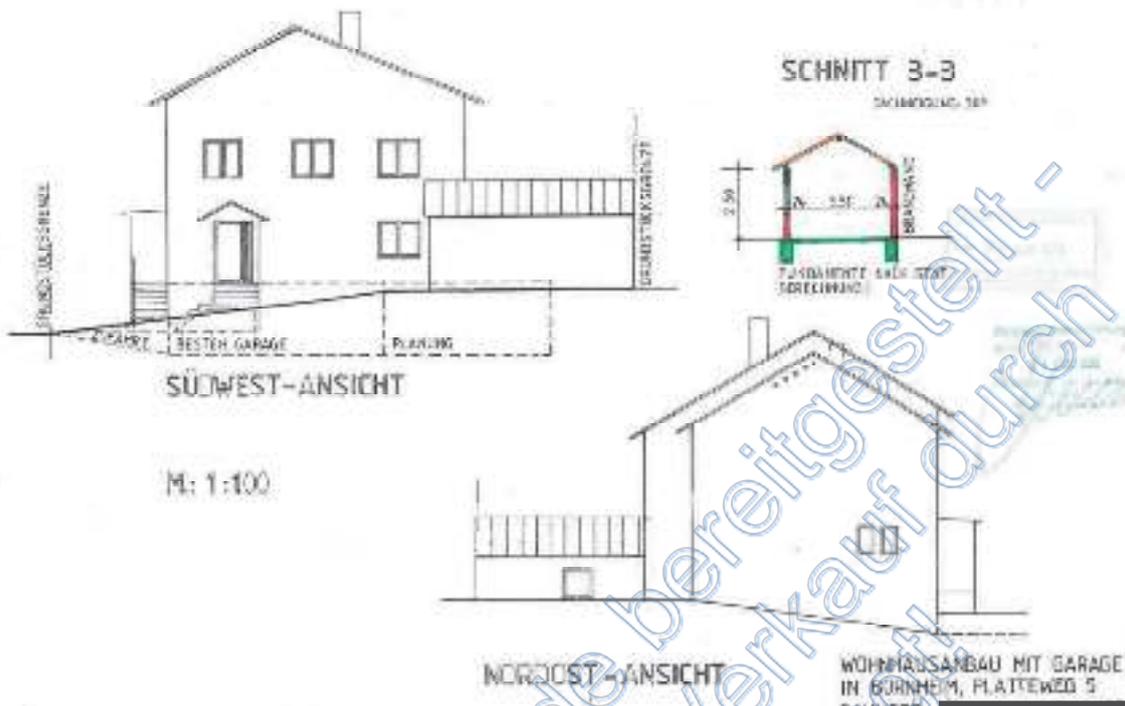
ENGANG

WOHNHAUSANBAU
GEPLANT

BESTEHENDES WOHNHAUS

SÜDOST ANSICHT M.:1:100
GARTENSEITE

Wohnhausanbau mit Garage
in Bornheim, Plattenweg 5
Bauherr PLANER



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

Anlage 4: Flächenberechnungen

I. Berechnung des unbauteilen Raumes:

A. Wohnhausanbau

1.) Kellergeschoß incl. besteh. Garage

$$\begin{array}{l} 8,05 \text{ m Länge} \times 13,01 \text{ m Tiefe} \\ 104,73 \text{ qm} \quad \times \quad 2,50 \text{ m Höhe} \quad = \quad 261,82 \text{ cbm} \end{array}$$

2.) Erdgeschoß

$$\begin{array}{l} 8,05 \text{ m Länge} \times 10,11 \text{ m Tiefe} \\ 81,38 \text{ qm} \quad \times \quad 2,75 \text{ m Höhe} \quad = \quad 223,79 \text{ cbm} \end{array}$$

3.) Obergeschoß

$$\begin{array}{l} 8,05 \text{ m Länge} \times 10,11 \text{ m Tiefe} \\ 81,38 \text{ qm} \quad \times \quad 2,75 \text{ m Höhe} \quad = \quad 223,79 \text{ cbm} \end{array}$$

4.) Dachgeschoß

$$\begin{array}{l} 8,05 \text{ m Länge} \times 10,11 \text{ m Tiefe} \\ 81,38 \text{ qm} \quad \times \quad 1,00 \text{ m Höhe} \quad = \quad 81,38 \text{ cbm} \\ 81,38 \text{ qm} \quad \times \quad 2,50 \text{ m Höhe} \times 0,5 = \quad 101,72 \text{ cbm} \end{array}$$

$$\text{gesamt:} \quad 892,50 \text{ cbm}$$

=====

B. Garage

$$\begin{array}{l} 3,99 \text{ m Länge} \times 6,99 \text{ m Tiefe} \\ 27,89 \text{ qm} \quad \times \quad 2,50 \text{ m Höhe} \quad = \quad 69,72 \text{ cbm} \\ 27,89 \text{ qm} \quad \times \quad 1,40 \text{ m Höhe} \times 0,5 = \quad 19,23 \text{ cbm} \end{array}$$

$$\text{gesamt:} \quad 88,95 \text{ cbm}$$

=====

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

Berechnung der Wohnfläche

A. Grundfläche der Wohnung - Rohbaumaße -

Erdgeschoß

Küche	$3,26 \text{ m} \times 3,88^5 \text{ m} =$	12,66 qm
Wohnen	$3,26 \text{ m} \times 5,51 \text{ m}$ $+(4,25 \text{ m} \times 3,88^5 \text{ m}) =$	34,47 qm
Diele	$4,01 \text{ m} \times 4,13^5 \text{ m} =$	16,58 qm
WC	$2,01 \text{ m} \times 1,13^5 \text{ m} =$	2,28 qm
Speisekammer	$1,88^5 \text{ m} \times 1,13^5 \text{ m} =$	2,14 qm

68,13 qm

Obergeschoß

Eltern	$4,13^5 \text{ m} \times 3,88^5 \text{ m} =$	16,06 qm
Kind	$3,26 \text{ m} \times 5,13^5 \text{ m} =$	16,74 qm
Gast	$3,26 \text{ m} \times 4,26 \text{ m} =$	13,88 qm
Bad/WC	$4,01 \text{ m} \times 2,38^5 \text{ m} =$	9,56 qm
Flur	$4,01 \text{ m} \times 2,88^5 \text{ m} =$	11,56 qm

67,80 qm

135,93 qm

B. Abzusetzen sind:

3 v. H.		4,07 qm
für Schornsteine:	$0,4 \text{ m} \times 0,7 \text{ m} \times 2$	0,56 qm
für Treppen mit über		
3 Steigungen:	$2,5 \text{ m} \times 1,0 \text{ m} \times 2$	5,00 qm
	$1,8 \text{ m} \times 1,0 \text{ m} \times 2$	3,60 qm

13,23 qm

C. Die gesamte Wohnfläche beträgt demnach: 122,70 qm

D. Abzusetzen:

Bei Einfamilienwohnhäusern für		
Haus- und Treppenflur 10 v. H.		
von 122,70 qm		12,27 qm

E. Die errechnete Wohnfläche beträgt demnach: 110,43 qm

=====

Berechnung der Nutzfläche

A. Wohnhausanbau

1.) Kellergeschoß

besteh. Garage	$4,76 \text{ m} \times 6,80 \text{ m} =$	32,36 qm
Keller 1	$2,45 \text{ m} \times 5,38^5 \text{ m} =$	13,19 qm
Heizung	$1,26 \text{ m} \times 2,26 \text{ m} =$	2,84 qm
Heizöllager	$1,26 \text{ m} \times 1,90 \text{ m}$	
	$+(2,76 \text{ m} \times 2,51 \text{ m}) =$	9,31 qm
Keller 2	$4,57^5 \text{ m} \times 2,62^5 \text{ m}$	
	$+(6,07^5 \text{ m} \times 2,59^5 \text{ m}) =$	27,75 qm
		<hr/>
		85,45 qm

2.) Erdgeschoß

siehe Wohnflächenberechnung 68,13 qm

3.) Obergeschoß

siehe Wohnflächenberechnung 67,80 qm

gesamt:

 221,38 qm

Wöllstein, im April 1995

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

Anlage 6: Auszug aus der Bewilligungsurkunde (Belastung Grundbuch Abt. II)

§ 5 Verfügungsverbot und Rückforderungsrecht

1. Der Übergaber behält sich das Recht vor, die Rückübertragung des Miteigentumsanteils des Vertragsobjektes zu verlangen, für den Fall, dass
 - a) einer der Vertragsbeteiligten aus dem Vertragsobjekt zur Trennung der Lebensgemeinschaft auszieht oder der übertragene Miteigentumsanteil ohne Zustimmung des Übergabers ganz oder teilweise belastet oder veräußert wird, oder
 - b) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den übertragenen Miteigentumsanteil erfolgen, oder über das Vermögen des Übernehmers das Insolvenzverfahren eröffnet wird und diese Maßnahmen nicht innerhalb von 6 Wochen wieder rückgängig gemacht werden.
2. Der Rückforderungsanspruch kann im jeweiligen Rückforderungsfall nur innerhalb von 12 Monaten nach Kenntnis des Berechtigten vom Vorliegen des jeweiligen Rückforderungsgrundes geltend gemacht werden. Die Geltendmachung muss in notariell beurkundeter Form erfolgen. Zur Fristwahrung genügt die Beurkundung.
3. Der Rückforderungsanspruch ist nur abtretbar und vererblich, nachdem er in notariell beurkundeter Form geltend gemacht worden ist. Auch hierbei genügt die Beurkundung, ohne dass die Erklärung bereits zugewiesen ist.
4. Im Fall der Rückforderung gilt folgendes:
 - a) Der Miteigentumsanteil am Grundbesitz ist unter Ausschluss von Rechten wegen etwaiger Sachmängel in dem Zustand zurückzutransferieren, in dem er sich bei Zugang des Rückübertragungsverlangens befindet. Die mit seiner Zustimmung eingetragenen oder im Vorrang vor seiner Vormerkung eingetragenen Belastungen hat der Übergaber dinglich zu übernehmen.

- b) Auf den Grundbesitz gemachte, nachgewiesene wertsteigernde Aufwendungen und Verwendungen des Übernehmers oder seines Rechtsnachfolgers im Eigentum sind Zug um Zug zinslos zu ersetzen, soweit die Wertsteigerung zum Zeitpunkt des Rücküberweisungsverlangens noch besteht. Die den gemäß lit. a) zu übernehmenden Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs etwaig zugrundeliegenden Verpflichtungen hat der Übergeber in Anrechnung auf den Erstattungsbetrag insoweit zur Alleinschuld zu übernehmen bzw. den Übernehmer hiervon auch im Außenverhältnis freizustellen, als sie zur Finanzierung der zu erstattenden Aufwendungen begründet wurden.
- c) Die von dem Übernehmer geleisteten Zinsen und Tilgungen, für die den eingetragenen Grundpfandrechten zugrundeliegenden Verbindlichkeiten sowie eventuelle sonstige Beschaffungskosten sind ihm insoweit zinslos Zug um Zug zu erstatten, wie sie die von ihm gezogenen Nutzungen übersteigen.
- d) Ansonsten findet keine Erstattung statt. Etwaige Nutzungen verbleiben in allen Fällen dem Übernehmer. Von Leistungen ab dem Rücküberweisungsverlangen hat der Übergeber den Übernehmer freizustellen; die Nutzungen stehen ab diesem Zeitpunkt dem Übergeber alleine zu.
- e) Die Kosten der Rückübertragung hat der Übergeber zu tragen.
3. Zur Sicherung des bedingten Rückforderungsanspruchs wird die Eintragung einer Vormerkung zu Lasten des übertragenen $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils am vorbezeichneten Grundbesitzes und zugunsten des Übergebers bewilligt und beantragt.

Ziil
AV

Der Übergeber bewilligt bereits heute die Löschung der vorbestellten Vormerkung in den Grundbüchern unter der Bedingung, dass dem zuständigen Grundbuchamt eine Sterbeurkunde von ihm vorgelegt wird. Über die hiermit verbundenen Gefahren im Falle des bei Tode bereits geltend gemachten Anspruches auf Rückübertragung wurde der Übergeber belehrt.

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