

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!**

Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien gem. DIN EN ISO/IEC 17024
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN

AZ 3-K-33-23 – Langversion

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Dreifamilienhaus** bebaute Grundstück in **66453 Gersheim, Rubenheimer Str. 29** sowie **13 landwirtschaftliche Flurstücke**



Leerstehendes 3-Familienhaus bestehend aus EFH-Doppelhaushälfte (Anbau 1993 im Rohzustand) und ZFH Doppelhaushälfte (Altbau ca. 1952), Massivbauten, voll unterkellert, Altbau mit EG (4 Zi/K/Bad/Diele, WF ca. 131m²) und DG (4 Zi/K/Bad/Diele, WF intern ca. 81,5m² + 12,5m² Dachterrasse), Anbau mit KG/EG/OG und ausbaubarer Dachspitze im geschlossenen Rohbau von 1993, Wohnfläche ca. 101m², Feuchteschäden KG, Altbau einfachverglast, Gasheizung neu

Es besteht in Teilen Sanierungs- und Modernisierungstau sowie erheblicher Fertigstellungstau

Der **gesamte unbelastete Verkehrswert aller Grundstücke** wurde zum Stichtag 22.02.2024 ermittelt mit rd.

289.441,- €

Einzelwerte der Flurstücke:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
1193/4	unbebaut (Grünland)	653,00 €
1197/3	unbebaut (Wiese)	390,00 €
44/18	Wohngebäude	264.000,00 €
2305	unbebaut (Acker)	1.470,00 €
2259	unbebaut (Acker)	958,00 €
613	unbebaut (Acker)	1.780,00 €
1128	unbebaut (Grünland)	2.180,00 €
1404	unbebaut (Wald)	3.810,00 €
1405	unbebaut (Wald)	4.020,00 €
1406	unbebaut (Wald)	3.740,00 €
1407	unbebaut (Wald)	2.120,00 €
1524	unbebaut (Acker)	910,00 €
1121	unbebaut (Grünland)	1.540,00 €
1122	unbebaut (Grünland)	1.870,00 €
Summe		289.441,00 €

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Altbau Ost Zweifamilienhaus	9
3.3	Anbau West Einfamilienhaus	12
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	15
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1193/4	16
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1197/3	20
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück 44/18	21
4.5	Wertermittlung für das Teilgrundstück 2305	50
4.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück 2259	52
4.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück 613	53
4.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1128 und weitere	56
4.9	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1404	58
4.10	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1405	60
4.11	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1406	61
4.12	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1407	63
4.13	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1524	64
4.14	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1121	65
4.15	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1122	67
4.16	Verkehrswert	69
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	72
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	72
6	Verzeichnis der Anlagen	72

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 14 Grundstücke, eines bebaut mit Dreifamilienhaus, Restflächen Ackerland/Grünland/Wald

Objektadresse: Wohngebäude:
Rubenheimer Str. 29
66453 Gersheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Herbitzheim, Blatt 316, lfd. Nr. 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19
Grundbuch von Rubenheim, Blatt 712, lfd. Nr. 1,2

Katasterangaben: Gemarkung Herbitzheim, Flur 1, Flurstück 44/18 (4.706 m²);
Gemarkung Herbitzheim, Flur 5, Flurstück 1197/3 (26 m²);
Gemarkung Herbitzheim, Flur 5, Flurstück 1193/4 (427 m²);
Gemarkung Herbitzheim, Flur 10, Flurstück 2305 (1.940 m²);
Gemarkung Herbitzheim, Flur 10, Flurstück 2259 (1.260 m²);
Gemarkung Herbitzheim, Flur 3, Flurstück 613 (2.340 m²);

Gemarkung Rubenheim, Flur 5, Flurstück 1128 (1.770 m²);
Gemarkung Rubenheim, Flur 6, Flurstück 1404 (2.320 m²);
Gemarkung Rubenheim, Flur 6, Flurstück 1405 (2.450 m²);
Gemarkung Rubenheim, Flur 6, Flurstück 1406 (2.280 m²);
Gemarkung Rubenheim, Flur 6, Flurstück 1407 (1.290 m²);
Gemarkung Rubenheim, Flur 7, Flurstück 1524 (1.110 m²);
Gemarkung Rubenheim, Flur 5, Flurstück 1121 (1.250 m²);
Gemarkung Rubenheim, Flur 5, Flurstück 1122 (1.520 m²);

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Homburg
Zweibrückerstr. 24
66424 Homburg

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 22.02.2024

Qualitätsstichtag: 22.02.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 22.02.2024

Innen- und Außenbesichtigung der Gebäude ohne Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen
Die restlichen Flurstücke (Ackerland/Unland/Wald) wurden mittels Luftbilddaufnahmen bewertet, eine Begehung wurde nicht durchgeführt

Teilnehmer am Ortstermin: Die Verfahrensbeteiligten sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 25.09.23
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- digitale aktuelle Flurkartenauszüge
- Luftbildaufnahmen Landeskatasteramt 2023
- Bauzeichnungen und relevante Bauzeichnungen
- Bodenrichtwertauszüge
- Mietverträge
- Marktberichte Saar-Pfalz-Kreis 2021, Mietspiegel Saar-Pfalz-Kreis 2020, Landesmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Marktbericht ZGA Saarland 2022
- zeitliche Anpassungen mittels statista.de

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Alle Flurstücke ohne postalische Adresse wurden mittels Luftbildaufnahmen des Landeskatasteramts 2023 bewertet. Eine Begehung fand nicht statt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Saarland

Kreis:

Saar-Pfalz-Kreis

Ort und Einwohnerzahl:

Gersheim;
Ortsteil Herbitzheim

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Homburg (ca. 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 20 km entfernt)

Bundesstraßen:
B423 (ca. 5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A6 (ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:
Blieskastel (ca. 10 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1)

44/18 (bebautes Grundstück Rubenheimerstr 29)

Ortsrandlage;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,3 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
einfache Wohnlage;
einfache Geschäftslage

Restliche Grundstücke:

verstreute Lage im umliegenden Außenbereich, vgl. Anlage 1

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

44/18:
überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise

restliche Grundstücke: Außenbereich, landwirtschaftliche Nutzungen umliegend

Beeinträchtigungen:

44/18: keine aussergewöhnlichen Beeinträchtigungen vor Ort feststellbar
restliche Grundstücke nicht begangen

Topografie:

44/18:
Hanglage, nach Norden abfallend, Kellergeschoss nordseitig freistehend, im weiteren Verlauf stark fallend

restliche Grundstücke: keine Begehung, keine Daten über Hanglage vorhanden, landwirtschaftliche Flurstücke unterstellt mit ebener Lage zur Nutzung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

44/18:
Straßenfront:
ca. 31 m;

maximale Tiefe:
ca. 120 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 4706m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform, im nördlichen Bereich sehr steile Hanglagen von Süd und Nord zum Tiefpunkt am Bachlauf, zerschnitten durch querlaufenden Laudenbach

restliche Grundstücke:
landwirtschaftliche Flächen in stark länglicher und schmaler Ausprägung, Breiten zwischen 5 und 15m

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

44/18:
Landesstrasse "Rubenheimer Strasse";
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt, da keine Anzeichen auf etwaige Abweichungen vorliegen und vorgetragen wurden

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2023 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 316 (Herbitzheim) und Blatt 712 (Rubenheim) folgende, **nicht als wertrelevant eingestufte** Eintragungen. Das Wohnrecht lfd.Nr.1 in Blatt 316 ist wegen Todes des Berechtigten erloschen.

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.

Bodenordnungsverfahren:

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

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 Auskunft der Eigentümer nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden 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: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts 44/18 (Wohngebäude) ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Die restlichen Flächen sind als Ackerland/Grünland/Unland bezeichnet.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes 44/18 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Die restlichen Flächen befinden sich im Außenbereich.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt **mit Ausnahme der nicht in der Katasterkarte verzeichneten beiden Balkone** nordseitig des Anbaus.
Bei dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die materielle Legalität bzw. nachträgliche Legalisierungsmöglichkeit der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): **44/18 und 1197/3:**
baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Rest:
landwirtschaftliche Flächen, Ackerland/Unland/Grünland (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Die Bewertungsgrundstücke werden bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei angenommen.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Eigentümer.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

44/18:

bebaut mit Mehrfamilienhaus bestehend aus Einfamilien-Doppelhaushälfte im Rohbau und 2-Familien-Doppelhaushälfte, leerstehend

restliche Flächen unbebaut nach vorliegenden Informationen

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 soweit 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. Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. 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-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gedämmt werden müssen.

3.2 Altbau Ost Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Altbau Ost Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	fiktiv ca.1952, Wiederaufbau nach Angabe der Eigentümer
Modernisierung:	Einbau neuer Gaszentralheizung 2020 Modernisierung Schlafzimmer 2019 Teilmodernisierung Bad EG 2021 Teilmodernisierung Bad DG 2022 Fassaden 2013 restliche Modernisierungen älter als 25 Jahre
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Altbau:
PKW Garage
Heiztechnik
Lagerräume

Anbau: Lagerräume, nur von aussen zugänglich

Erdgeschoss:

Hauseingang, unterstellte Abtrennung eines gemeinschaftlichen Windfangs und Treppe zu DG
Wohnung 1 bestehend aus 4 Zi/K/Bad/Diele, Wohnfläche ca. 131m²

Dachgeschoss:

Wohnung 2 bestehend aus 4 Zi/K/Bad/Diele, Wohnfläche intern ca. 81,5m² zuzügl. 1/4-Anteil Dachterrasse + 12,5m² = 94m²

Dachspitze:

nicht zugänglich über Treppe

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

unterstellt Streifenfundamente

Keller:

Mauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk;

nichttragende Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahl-Trägerdecke mit Betonausfachung über KG, Aufbau über EG nicht einsehbar, vermutlich Holzbalkendecke über DG, ohne Dämmung

Treppen:

Kellertreppe in einfacher Konstruktion

Geschosstreppe in alter Holzkonstruktion mit PVC-Belag

Hauseingang(sbereich):

einfache Holztür mit Einfachverglasung, unterstellte Modernisierung

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz 1993 (nach Brand erneuert)

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton) aus 1993;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich durch Luke (besitzt kein Ausbaupotenzial)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz Kläranlage nicht bekannt, unklar
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	in 2020 erneuerte Gas-Brennwertheizanlage Fabrikat Vaillant ecoVIT exklusiv mit Pufferspeicher VIH R 150/6 B Wärmeverteilung mittels Stahlradiatoren und PLP-Heizkörpern mit Thermostatventilen, unterstellt nur für Altbau
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über vorhandenen Pufferspeicher

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnräume

Bodenbeläge:	EG mit PVC-Belägen, Bad gefliest (modernisiert) DG mit PVC-Belägen, Bad gefliest, unterstellte Gesamtmodernisierung
Wandbekleidungen:	Gipsputz mit einfachen Tapetenbelägen, unterstellte Teilmodernisierung DG (Wandrisse sanieren)
Deckenbekleidungen:	KG-Deckenplatten mit Tapetenbelägen und Holzverkleidungen vorhanden
Fenster:	einfachverglaste Fenster vorhanden, unterstellte Modernisierung aller Fenster und Außentüren in mittlerer Qualität, z.B. Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung
Türen:	Innentüren in einfacher Holzkonstruktion mit Holzzargen
sanitäre Installation:	DG-Bad unterstellt im Gesamten zu modernisieren EG-Bad modernisiert in 1995/21 mit bodengleicher Dusche, WC, Waschbecken

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren, im KG erhebliche Feuchte/Putzschäden meßbar, Wandrisse DG Altbau, Fassadenschäden
Grundrissgestaltung:	unterstellte Abtrennung der Diele im Altbau und des Zugangs im DG zur Separierung beider Wohnungen EG /DG
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen, EG und DG) übergroße Wohnung EG (131m²)

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	überdachte Dachterrasse Altbau DG West, einfache Polycarbonat-Platten-Konstruktion auf Holzrahmen, tlw. Schäden an Fliesenbelag
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mäßig, in Teilen schlecht. Es besteht z.B. Sanierungsbedarf am Kellermauerwerk, Modernisierungsbedarf am Innenausbau und aller Fenster/Außentüren

3.3 Anbau West Einfamilienhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Anbau West Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit unterstelltem Ausbau der Dachspitze
Baujahr:	fiktiv ca.2005 gewerkegewichtet aus ca.11% Altbestand von 1952, ca.34% Rohbau von 1993 und ca. 55% Fertigstellung von 2024 (Herleitung siehe 4.4.4.4)
Modernisierung:	seit 1993 (geschlossener Rohbau) keine Modernisierungen erkennbar
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Dachspitze ist ausbaufähig, im Zuge der Fertigstellung des Rohbaus wird der Ausbau unterstellt
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, unterstellter Einbau eines Wärmedämmsystems der Fassade mit mineralischem Aussenputz und Anstrich

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Hauseingang, Küche/WC/WF/Wohn-Essbereich, Wohnfläche intern ca. 43,8m² zuzügl. 1/4-Anteil Balkon + 3,8m² = 47,6m²

Dachgeschoss:

2 Zi/Diele/Bad, Wohnfläche intern ca. 38,5m² zuzügl. 1/4-Anteil Balkon + 3,8m² = 42,3m²

Dachspitze:

unterstellter Ausbau zu 1 Zimmer, Wohnfläche ca. 11m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente unterstellt
Keller:	Altbestand, Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, unterstellter Einbau eines Fassadendämmsystems tlw. Altbestandsmauerwerk (Bruchstein) vorhanden in KG und EG
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahl-Trägerdecke mit Betonfüllung über KG Stahlbeton-Fertigteildecke über EG Holzbalkendecke über DG
Treppen:	keine vorhanden, im Zuge der Fertigstellung unterstellter Einbau von einfachen Holzkonstruktionen EG/DG und DG/Dachspitze
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt vorhanden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz 1993 <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) 1993; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial), Ausbau Dachspitze unterstellt Fertigstellung der Dämmung/Dampfsperren gem. GEG unterstellt

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	unterstellt: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	unterstellt: Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation:	unterstellter Einbau einer Standard-Elektroanlage mittlerer Ausstattung
Heizung:	im Zuge der unterstellten Fertigstellung des Rohbaus Einbau einer GEG-konformen Heizanlage, z.B. Wärmepumpentechnik möglich mit Einbau von Flächenheizungen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unterstellt zentral über Heizung

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Wohnräume

Bodenbeläge:	unterstellte Fertigstellung Innenausbau in mittlerer Qualität (z.B. Laminatbeläge, Fliesen)
Wandbekleidungen:	unterstellter Ausbau mit Gipsputz und Tapetenbelägen oder mineralischer Strukturputz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	unterstellter Innenausbau mit Gipsputz und Tapetenbelägen oder mineralischer Strukturputz
Fenster:	vorhandene 2-fach Verglasung aus 1993 in Kunststoff-Rahmen weiterhin nutzbar
Türen:	unterstellter Einbau von Standard-Innentüren mit Holzzargen
sanitäre Installation:	unterstellter Einbau Gäste-WC EG und Bad im DG mit Dusche, WC, Waschbecken in mittlerer Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren, erhebliche Feuchte/Putzschäden im KG, Fertigstellungsstau des gesamten Innenausbaus notwendig

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	2 Balkone Fassade Nord mit unterstellter Sanierung der Beläge und Abdichtung Einfache überdachte Konstruktion mit seitlichem Windschutz
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	siehe Wertermittlungsverfahren
wirtschaftliche Wertminderungen:	erheblicher Fertigstellungsstau
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mäßig. Es besteht erheblicher Fertigstellungsstau des gesamten Innenausbaus

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einfachste Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken), befestigte Zufahrt zur Nordfassade KG

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 66453 Gersheim, Rubenheimer Str. 29 und 13 landwirtschaftliche Flurstücke zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Herbitzheim	316	8,9,10,11,12,13, 14,15,16,17,18, 19	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Herbitzheim	1	44/18	4.706 m ²
Herbitzheim	5	1197/3	26 m ²
Herbitzheim	5	1193/4	427 m ²
Herbitzheim	10	2305	1.940 m ²
Herbitzheim	10	2259	1.260 m ²
Herbitzheim	3	613	2.340 m ²
Rubenheim	5	1128	1.770 m ²
Rubenheim	6	1404	2.320 m ²
Rubenheim	6	1405	2.450 m ²
Rubenheim	6	1406	2.280 m ²
Rubenheim	6	1407	1.290 m ²
Rubenheim	7	1524	1.110 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rubenheim	712	1,2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Rubenheim	5	1121	1.250 m ²
Rubenheim	5	1122	1.520 m ²

Fläche insgesamt:

24.689 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
1193/4	unbebaut (Grünland)	427 m ²
1197/3	unbebaut (Wiese)	26 m ²
44/18	Wohngebäude	4.706 m²

2305	unbebaut (Acker)	1.940 m ²
2259	unbebaut (Acker)	1.260 m ²
613	unbebaut (Acker)	2.340 m ²
1128	unbebaut (Grünland)	1.770 m ²
1404	unbebaut (Wald)	2.320 m ²
1405	unbebaut (Wald)	2.450 m ²
1406	unbebaut (Wald)	2.280 m ²
1407	unbebaut (Wald)	1.290 m ²
1524	unbebaut (Acker)	1.110 m ²
1121	unbebaut (Grünland)	1.250 m ²
1122	unbebaut (Grünland)	1.520 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		24.689 m ²

Nach sachverständiger Einschätzung ist keine selbständig nutzbare Teilfläche (z.B. für Wohnbebauung) gem. ImmoWertV 2021 vorhanden.

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1193/4

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

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, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Aufwuchs	=	Blöße

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Grünland
Grundstücksfläche	=	427,00 m²
Aufwuchs	=	Bestockt nach Luftbild

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,70 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,70 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	0,76 €/m ²	
Fläche (m ²)		427,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Grünland	×	1,00
Aufwuchs	Blöße	bestockt	×	2,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	1,53 €/m ²	E2
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1,53 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	1,53 €/m²	
Fläche	×	427,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	653,31 €	
	rd.	653,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 insgesamt **653,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1: Zeitliche Anpassung auf Basis der Entwicklung des Preisindex für Bauland des statistischen Bundesamtes, zum Wertermittlungstichtag +9%
- E2: Ermittlung von Bodenwerten für Waldflächen aus Kaufpreisen bestockter und unbestockter Waldgrundstücke aus Landesmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023. Demnach beträgt der unbestockte Bodenwert in strukturschwachen Lagen (ähnl. Westpfalz als nächstliegend) ca. 50% des Werts von Waldgrundstücken. Bei Bodenrichtwert 0,70€/m² für definierte unbestockte (Blöße-)Lagen, entsprechend Faktor 2 für bestockte Lagen = 100% Zuschlag für Aufwuchs.

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks 1193/4

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **653,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1193/4 wird zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 mit rd.

653,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1197/3

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Vergleichswertverfahren, vgl. 4.2ff

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	26,00 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	55,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	59,95 €/m²	
Fläche (m²)	26,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich bebaubar	×	0,25	Nutzungsabweichung
				länglich dreieckig unbebaubar, nur Gartenfläche
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	14,99 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	14,99 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	14,99 €/m²	
Fläche	×	26,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	=	389,74 €	
	rd.	390,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt **390,00 €**.

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks 1197/3

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 390,00 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1197/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 mit rd.

390,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück 44/18

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebaute Fläche A	Wohngebäude	wie Richtwertgrundstück 700 m²
hausnahes Gartenland B	hausnaher Garten	wie Richtwertgrundstück 700 m²
Grünland C	Wald	Rest 3.306 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.706 m²

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen regionalen 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

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, Lage, Merkmale, 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.

4.4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	eh
Grundstücksfläche	=	700,00 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	eh
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 4.706,00 m ² Bewertungsteilbereich = 700,00 m ² analog Richtwertgrundstück
Ausrichtung	=	nordseitig

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	55,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	55,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	Zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 59,95 €/m ²	
Fläche (m ²)	700,00	700,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	eh	eh	× 1,00	
Ausrichtung		nordseitig	× 0,95	Lageabweichung, Garten nordseitig
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 56,95 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 56,95 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	56,95 €/m ²	
Fläche	×	700,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	39.865,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt **39.865,00 €**.

4.4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche A“

4.4.3.1 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 Vergleichswertverfahren 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 (Altswertminderung) 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).

4.4.1 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 Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

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 Eingangsüberdachungen, 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 mit erfasst 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 Wertermittlungstichtag' 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.

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.

4.4.1.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Altbau Ost Zweifamilienhaus	Anbau West Einfamilienhaus
unterstellte Folgenutzung	Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	Ca. 212,70 m ²	Ca. 93,70 m ²
Baupreisindex (BPI) 22.02.2024 (2010 = 100)	181,3	181,3
Normalherstellungskosten		

• NHK im Basisjahr (2010)	1.549,00 €/m ²	2.020,00 €/m ²
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.808,34 €/m ²	3.662,26 €/m ²
Herstellungskosten		
• Normgebäude	597.333,92 €	343.153,76 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	30.000,00 €	20.000,00 €
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	627.333,92 €	363.153,76 €
Baukosten-Regionalfaktor	1,0	1,0
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre	69 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	31 Jahre	50 Jahre
• prozentual	53,73 %	27,54 %
• Betrag	337.066,52 €	100.012,55 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	290.267,40 €	263.141,21 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	290.267,40 €	263.141,21 €

Vorl. Gebäudesachwerte insgesamt	553.408,61 €
Vorl. Sachwert der Außenanlagen	+ 5.534,09 €
Vorl. Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 558.942,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.865,00 €
vorläufiger Sachwert	= 598.807,70 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung siehe folgend)	× 0,88
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche A“	= 526.950,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 280.376,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche A“	= 246.574,77 €
	rd. 247.000,00 €

4.4.1.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen durchgeführt auf Basis der vorliegenden Unterlagen. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen

bei der BGF z. B.

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

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 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Altbau Ost Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,8	0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	11,5 %	43,5 %	45,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft nach unterstellten Modernisierungen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
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
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Altbau Ost Zweifamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.415,00	11,5	162,73
2	1.570,00	43,5	682,95
3	1.805,00	45,0	812,25
4	2.170,00	0,0	0,00
5	2.725,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.657,92 gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.657,92 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,89
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.549,33 €/m² WF
	rd.	1.549,00 €/m² WF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	41,5 %	49,5 %	4,5 %	4,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft nach unterstellter Fertigstellung

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
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)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
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
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
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:
Anbau West Einfamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.415,00	0,0	0,00
2	1.570,00	41,5	651,55
3	1.805,00	49,5	893,48
4	2.170,00	4,5	97,65
5	2.725,00	4,5	122,63
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.765,30 gewogener Standard = 2,8			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.765,30 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

• **unterstellt ausgebauter Spitzboden** × 1,05

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,09

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 2.020,39 €/m² WF
 rd. 2.020,00 €/m² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, Fachserie 17, Reihe 4 beträgt zum Februar 2024 = 181,3 auf Basis 2010=100.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlags-schätzungen sind eigene Erfahrungen des Sachverständigen basierend auf BKI Baukostentabellen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge

Gebäude: Altbau Ost Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	
begehbare Dachterrasse mit Überdachung, ca. 50m ² x 600€/m ²	30.000,00 €	
Summe	30.000,00 €	

Gebäude: Anbau West Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	
2 Balkone nordseitig, überdacht	20.000,00 €	
Summe	20.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind BKI-Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt 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 pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt, analog des folgenden Ableitungsmodells für Sachwertfaktoren im Regionalverband Saarbrücken (3-8%). Darüber hinaus wertmäßig wesentlich abweichende Außenanlagen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der Gebäudesachwerte insg. (553.408,61 €), Hausanschlüsse und sehr einfache Außenanlagen	5.534,09 €
Summe	5.534,09 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur

Beseitigung des Unterhaltungsschadens 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 Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Anbau West Einfamilienhaus

Das gewerkegewichtet ($11\% \times 1952 + 34\% \times 1993 + 55\% \text{ Fertigstellung } 2024$) = **fiktiv 2005** errichtete Gebäude wurde nach innerhalb der vergangenen 15 Jahre nicht (wesentlich) modernisiert. **Siehe hierzu folgend 4.4.2.**

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2005 = 19$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($69 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre} =$) 50 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($69 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} =$) 19 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 19 \text{ Jahre} =$) 2005.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Anbau West Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2005

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Altbau Ost Zweifamilienhaus

Das als Wiederaufbau nach Angabe der Eigentümer ca. 1952 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung 1993	1,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage 2021	1,5	
Erneuerung Fassadenputz	1,5	
Modernisierung Bad EG	0,5	
Nur geringfügige Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden	0,5	
Summe	5,0	
unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0	
Einbau isolierverglaster Fenster und Außentüren	2,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.) im Zuge der unterstellten Badmodernisierung DG	0,5	

Modernisierung Bad DG	1,0	
tlw. Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden	0,5	
Summe	5,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1952 = 72$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($67 \text{ Jahre} - 72 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($67 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} =$) 36 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 36 \text{ Jahren} =$) 1988.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Altbau Ost Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rechnerisch 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1988 nach Modernisierungseinflüssen

zugrunde gelegt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Ertragswertverfahren für beide Gebäudeteile in teilweise wirtschaftlicher Einheit (KG, DG) auf 50 Jahre festgelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartsspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des in den Lagefaktoren vergleichbaren Landesmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt, da der Marktbericht Saar-Pfalz-Kreis 2022 keine Angaben zum vorliegenden Objekttyp ableitet (Ganzheitliche Betrachtung für das Grundstück: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschal		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-52.750,00 €
• Altbau: Sanierung der Rißschäden innen DG und Malerarbeiten	-2.500,00 €	
• Anbau: Feuchteschäden Balkone, Sanierung Belag und Abdichtung sowie Putz Betonplatte	-5.000,00 €	
• Anbau: Feuchte/Putzschäden Kellergeschoss, pauschal	-10.000,00 €	
• Altbau: unterstellte Sanierung Bad DG	-10.000,00 €	
• Altbau: Prüfung/Abdichtung Kamineinfassung	-1.000,00 €	
• Altbau: erhebliche Feuchte/Putzschäden KG umlaufend, pauschal	-20.000,00 €	

• Altbau: Fassadenschäden beseitigen	-750,00 €	
• Altbau: Fliesenschäden Dachterrasse sanieren	-2.000,00 €	
• Altbau: Prüfung/Trennung Elektroverteilung für 2 separate Wohnungen	-1.500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-216.800,00 €
• Anbau: unterstellter Fertigausbau incl. eigener Heizanlage (Wärmepumpe), Ausbau Dachspitze, rd. 94m² x 2.014€/m² (siehe 4.4.2)	-189.300,00 €	
• Anbau: Abmauerung Giebelndreieck zu Dachgeschoss Altbau F90 und KG	-2.500,00 €	
• Altbau: Dampfsperre und Dämmlage auf Kehlbal-kendecke gem. GEG ca. 11x6,50x70€/m²	-5.000,00 €	
• Altbau: unterstellte Modernisierung aller Fenster und Außentüren (ist: Einfachglas)	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-10.826,00 €
• Mietausfall bis Vermietung, Barwert des Rohertrags über ca. 6 Monate, siehe Ertragswertverfahren	-12.335,00 €	
• tlw. Ersparnis von BewK während Leerstand, pauschaler Ansatz, volle BewK bereits subtrahiert, bei Leerstand Ersparnis anteilig, kaum Instandhaltung, Ansatz 1/2Anteil= 6.037€ pa x 0,5 x 0,5	1.509,00 €	
Summe		-280.376,00 €

4.4.2 Herleitung der Fertigstellungskosten

Anteil der bereits in 1993 erstellten Gewerke: $444,69 + 9,39 = 454,08/1000 = \text{rd. } 45\%$

Normalherstellungskosten in 2010 = $2.020\text{€}/\text{m}^2 \times 1,813 = 3.662\text{€}/\text{m}^2$ NHK zum Stichtag, davon 55% = $2.014\text{€}/\text{m}^2 \times 94\text{m}^2 = 189.300\text{€}$

4.4.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche A“

4.4.3.1 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 Vergleichswertverfahren (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.

4.4.1 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungssaus 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.

4.4.1.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Altbau Ost Zweifamilienhaus	Garage KG		1,00	25,00	25,00	300,00
	Whg.1 EG	131,20		5,45	715,04	8.580,48
	Whg.2 DG	94,00		5,80	545,20	6.542,40
Anbau West Einfamilienhaus	KG/EG/DG/DS	101,30		7,64	773,93	9.287,16
Summe		326,50	1,00		2.059,17	24.710,04

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage für den Altbau Ost sind die Auswertungen des Mietspiegels 2020 des Saar-Pfalz-Kreises (ehem. qualifizierter Mietspiegel) mit zeitlicher Anpassung mittels Wohnungsmietindex von Statista-Research-Department sowie für den Anbau West mit den Angebotsmieten für Wohnhäuser aus dem Marktbericht des Regionalverbands Saarbrücken 2022.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.710,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 6.037,10 €
jährlicher Reinertrag	= 18.672,94 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,55 % von 39.865,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.016,56 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 17.656,38 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,55 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 50$ Jahren Restnutzungsdauer für beide Gebäudeteile unterstellt	× 28,081
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 495.808,81 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.865,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche A“	= 535.673,81 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 280.376,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „bebaute Fläche A“	= 255.297,81 €
	rd. 255.000,00 €

4.4.1.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Basis der vorliegenden Pläne mit Neuberechnung der Netto-Wohnflächen je Zimmer und auf Basis eines eigenen Laseraufmaßes beim Ortstermin durchgeführt.

Rohertrag

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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus den Angebotsmieten des Marktberichts Regionalverband Saarbrücken 2022 sowie Auswertungen des Mietspiegels 2020 des Saar-Pfalz-Kreises (ehem. qualifizierter Mietspiegel) mit zeitlicher Anpassung als mittelfristiger

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

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

Altbau DG: Standard 2,4, Bj. ca. 1952, 94m² WF -> 5,42 €/m² linear interpoliert

Zeitliche Anpassung 01/2020 -> 2024 mittels statista.de: $106,4/99,4 = 1,07 \times 5,42 = \mathbf{5,80\text{€/m}^2}$

Altbau EG: Standard 2,4, Bj. ca. 1952, 131m² WF -> 5,09 €/m² linear interpoliert

Zeitliche Anpassung 01/2020 -> 2024 mittels statista.de: $106,4/99,4 = 1,07 \times 5,09 = \mathbf{5,45\text{€/m}^2}$

$866\text{€} \times 0,9$ (Einschätzung für Herbitzheim) $\times 0,81$ (101m^2) $\times 1,03$ (G-WC) $\times 1,13$ (unterstellt FB-Hzg) = $735\text{€}/101\text{m}^2 = 7,28\text{€}/\text{m}^2$ in 2022

Zeitliche Anpassung 06/2021 -> 01/2024: $106,4/101 = 1,05 \times 7,28\text{€}/\text{m}^2 = 7,64\text{€}/\text{m}^2$

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 $\text{€}/\text{m}^2$ Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in der ImmoWertV2021 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Werte wurden zeitlich angepasst auf Basis der Veränderung des VPI Deutschland von Basis 10/2001 zu 10/2023.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Garage/Lager KG :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (0,00 % des Rohertrags)	berücksichtigt in Wohnungsmieten = 0,00
Summe	0,00 (ca. 0 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Whg.1 EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [$\text{€}/\text{m}^2$ WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,77	1.806,62
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	171,61
Betriebskosten	----	----	----
Summe			2.329,23 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Whg.2 DG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [$\text{€}/\text{m}^2$ WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,77	1.294,38
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	130,85
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.776,23 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Anbau West gesamt :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,77	1.394,90
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	185,74
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.931,64 (ca. 21 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben aus dem Marktbericht des benachbarten Regionalverbands Saarbrücken 2022 und des benachbarten Landesmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt, da der Ausschuß im Saar-Pfalz-Kreis keine eigenen Ableitungen zum vorliegenden Objekttypus erstellt. In Anbetracht der gesamten Grundstücksnutzung (3-Familienhaus, bestehend aus 2 Doppelhaushälften) wird ein mittlerer Liegenschaftszins ermittelt:

Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	×	1,09	Zeitl. Anpassung
----------	------------	------------	---	------	------------------

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	59,95 €/m ²		
Fläche (m ²)	700,00		700,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land		hausnahes Gartenland	×	0,25
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	14,99 €/m ²		Gem.GAA
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	14,99 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	14,99 €/m²	
Fläche		×	700,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	10.493,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt **10.493,00 €**.

4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

4.4.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland B“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „hausnahes Gartenland B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		10.493,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	300,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „hausnahes Gartenland B“	=	10.793,00 €
	rd.	10.800,00 €

4.4.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedung und einfachste Gartenanlagen, pauschal	300,00 €
Summe	300,00 €

4.4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland C“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Aufwuchs	=	Blöße

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Grünland, Wald (steile Hanglage)
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 4.706,00 m ² Bewertungsteilbereich = 3.306,00 m ²
Aufwuchs	=	bestockt

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,70 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,70 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	0,76 €/m ²	
Fläche (m ²)		4.706,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Grünland, Wald	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich nutzbar	steile Hanglage	× 0,50	Schlechte Nutzbarkeit
Aufwuchs	Blöße	bestockt	× 2,00	Vgl. 4.2.2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,76 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,76 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	0,76 €/m ²	
Fläche	×	3.306,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	2.512,56 €	
	rd.	<u>2.513,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 insgesamt **2.513,00 €**.

4.4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland C“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Grünland C“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grünland C“ (vgl. Bodenwertermittlung)		2.513,00 €
Wert der Außenanlagen (bereits in Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland C“	=	2.513,00 €
	rd.	<u>2.510,00 €</u>

4.4.8 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Der Sach- und der Ertragswert des Teilgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebaute Fläche A	255.000,00 €	247.000,00 €
hausnahes Gartenland B	10.800,00 €	10.800,00 €
Grünland C	2.510,00 €	2.510,00 €
Summe	268.310,00 €	260.310,00 €

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **260.310,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **268.310,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. ImmoWertV2021.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück (Dreifamilienhaus bestehend aus 2 Doppelhaushälften) handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren

das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b)$ = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[260.310,00 \text{ €} \times 0,900 + 268.310,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } \underline{\underline{264.000,00}}$.

4.4.9 Wert des Teilgrundstücks 44/18

Der **Wert für das Teilgrundstück 44/18** wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 mit rd.

264.000,00 €

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Teilgrundstück 2305

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
 abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 22.02.2024
 Entwicklungszustand = Ackerland
 Grundstücksfläche = 1.940,00 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,70 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,70 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	Zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen		
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	0,76 €/m²

Fläche (m²)		1.940,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Ackerland	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	0,76 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	0,76 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	0,76 €/m²
Fläche			×	1.940,00 m²
abgabenfreier Bodenwert			=	1.474,40 €
			rd.	1.474,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 insgesamt **1.474,00 €**.

4.5.3 Wert des Teilgrundstücks 2305

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.470,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 2305 wird zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 mit rd.

1.470,00 €

geschätzt.

Herbitzheim, Blatt 316, lfd.Nr. 8,9 Flur 10, Flurstücke 2305 (1940m²) Breite 10m, 2259(1260m²) Breite 9m

4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück 2259

4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.6.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	1.260,00 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,70 €/m²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,70 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	Zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	0,76 €/m²	
Fläche (m²)		1.260,00	×	1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Ackerland	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	0,76 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	0,76 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	0,76 €/m²
Fläche	×	1.260,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	957,60 €
	rd.	958,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt **958,00 €**.

4.6.3 Wert des Teilgrundstücks 2259

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **958,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 2259 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 mit rd.

958,00 €

geschätzt.

4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück 613

4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.7.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,70 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Ackerland
Grundstücksfläche	=	2.340,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,70 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,70 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	Zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	0,76 €/m ²
Fläche (m ²)		2.340,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Ackerland	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	0,76 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	0,76 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 0,76 €/m ²
Fläche	×	2.340,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert			= 1.778,40 € <u>rd. 1.778,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 insgesamt **1.778,00 €**.

4.7.3 Wert des Teilgrundstücks 613

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.780,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 613 wird zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 mit rd.

1.780,00 €

geschätzt.

Herbitzheim, Blatt 316, lfd.Nr. 10, Flur 3, Flurstück 613 (2340m²) Breite 15m

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

4.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1128 und weitere

Rubenheim, Blatt 316, lfd.Nr. 14, Flur 5, Flurstück 1128 (1770m²) Breite 5,70

Rubenheim, Blatt 316, lfd.Nr. 19, Flur 7, Flurstück 1524(1110m²) Breite 6,50

Rubenheim, Blatt 316, lfd.Nr. 15,16,17,18, Flur 6, Flurstücke 1404(2320m²) Breite 9,50, 1405(2450m²) Breite 10m, 1406(2280m²) Breite 10m, 1407(1290m²) Breite 6,10

Rubenheim, Blatt 712, lfd.Nr. 1,2, Flur 5, Flurstücke 1121(1250m²) Breite 4,60, 1122(1520m²) Breite 5,30

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

4.8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.8.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Aufwuchs	=	Blöße

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Unland
Grundstücksfläche	=	1.770,00 m ²
Aufwuchs	=	ca. 50% bestockt

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,75 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung

Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	×	1,09	Zeitl. Anpassung
----------	------------	------------	---	------	------------------

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,82 €/m ²		
Fläche (m ²)		×	1.770,00		
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	×	1,00		
Aufwuchs	Blöße	×	1,50		vgl. 4.2.2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	1,23 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²		
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1,23 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	1,23 €/m²	
Fläche	×	1.770,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	2.177,10 €	
	rd.	<u>2.177,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt **2.177,00 €**.

4.8.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „1128“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.177,00 €
Wert der Außenanlagen (bereits in Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	2.177,00 €
	rd.	<u>2.180,00 €</u>

4.8.4 Wert des Teilgrundstücks 1128

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.180,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1128 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 mit rd.

2.180,00 €

geschätzt.

4.9 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1404

4.9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.9.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt

definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Aufwuchs	=	Blöße

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Unland
Grundstücksfläche	=	2.320,00 m ²
Aufwuchs	=	bestockt

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	0,75 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	0,75 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	Zeitl. Anpassung
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,82 €/m ²	
Fläche (m ²)		2.320,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Unland	× 1,00	
Aufwuchs	Blöße	bestockt	× 2,00	vgl. 4.2.2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	1,64 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1,64 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1,64 €/m²	
Fläche		×	2.320,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	3.804,80 €	
		rd.	<u>3.805,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt **3.805,00 €**.

4.9.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „1404“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.805,00 €
Wert der Außenanlagen (bereits in Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	3.805,00 €
	rd.	<u>3.810,00 €</u>

4.9.4 Wert des Teilgrundstücks 1404

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.810,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1404 wird zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 mit rd.

3.810,00 €

geschätzt.

4.10 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1405

4.10.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.10.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Aufwuchs	=	Blöße

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Unland
Grundstücksfläche	=	2.450,00 m²
Aufwuchs	=	bestockt

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,75 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	Zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag	=	0,82 €/m²		
Fläche (m²)		2.450,00	× 1,00	

Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Unland	×	1,00	
Aufwuchs	Blöße	bestockt	×	2,00	vgl. 4.2.2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	1,64 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	1,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1,64 €/m²	
Fläche		×	2.450,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	4.018,00 €	
		rd.	<u>4.018,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 insgesamt **4.018,00 €**.

4.10.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „1405“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		4.018,00 €
Wert der Außenanlagen (bereits in Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	4.018,00 €
	rd.	<u>4.020,00 €</u>

4.10.4 Wert des Teilgrundstücks 1405

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **4.020,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1405 wird zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 mit rd.

4.020,00 €

geschätzt.

4.11 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1406

4.11.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.11.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Aufwuchs	=	Blöße

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Unland
Grundstücksfläche	=	2.280,00 m ²
Aufwuchs	=	bestockt

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,75 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	Zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	0,82 €/m ²	
Fläche (m ²)		2.280,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Unland	× 1,00	
Aufwuchs	Blöße	bestockt	× 2,00	Vgl. 4.2.2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	1,64 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1,64 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	1,64 €/m ²	
Fläche	×	2.280,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	3.739,20 €	
	rd.	<u>3.739,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 insgesamt **3.739,00 €**.

4.11.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „1406“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.739,00 €
Wert der Außenanlagen (bereits in Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	3.739,00 €
	rd.	<u>3.740,00 €</u>

4.11.4 Wert des Teilgrundstücks 1406

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.740,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1406 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 mit rd.

3.740,00 €

geschätzt.

4.12 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1407

4.12.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.12.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Aufwuchs	=	Blöße

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Unland
Grundstücksfläche	=	1.290,00 m²
Aufwuchs	=	bestockt

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,75 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	Zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,82 €/m²	
Fläche (m²)		1.290,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Unland	× 1,00	
Aufwuchs	Blöße	bestockt	× 2,00	Vgl. 4.2.2

angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	1,64 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	1,64 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	1,64 €/m²	
Fläche	×	1.290,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	2.115,60 €	
	rd.	2.116,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 insgesamt **2.116,00 €**.

4.12.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „1407“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.116,00 €
Wert der Außenanlagen (bereits in Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	2.116,00 €
	rd.	2.120,00 €

4.12.4 Wert des Teilgrundstücks 1407

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.120,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1407 wird zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 mit rd.

2.120,00 €

geschätzt.

4.13 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1524

4.13.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.13.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Grünland, Acker

Grundstücksfläche = 1.110,00 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,75 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	Zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,82 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.110,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Grünland, Acker	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	0,82 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	0,82 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	0,82 €/m²	
Fläche	×	1.110,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	910,20 €	
	rd.	910,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt **910,00 €**.

4.13.3 Wert des Teilgrundstücks 1524

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **910,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1524 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 mit rd.

910,00 €

geschätzt.

4.14 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1121

4.14.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.14.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Aufwuchs	=	Blöße

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Unland, Grünland
Grundstücksfläche	=	1.250,00 m²
Aufwuchs	=	teilweise bestockt

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,75 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	x 1,09	Zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,82 €/m²	
Fläche (m²)		1.250,00	x 1,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Unland, Grünland	x 1,00	
Aufwuchs	Blöße	teilweise bestockt	x 1,50	Vgl. 4.2.2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	1,23 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1,23 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	1,23 €/m²	
Fläche	x	1.250,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	=	1.537,50 €	
	rd.	<u>1.538,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt **1.538,00 €**.

4.14.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „1121“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.538,00 €
Wert der Außenanlagen (bereits in Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.538,00 €
	rd.	1.540,00 €

4.14.4 Wert des Teilgrundstücks 1121

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.540,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1121 wird zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 mit rd.

1.540,00 €

geschätzt.

4.15 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1122

4.15.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ImmoWertV2021). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.15.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Aufwuchs	=	Blöße

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	22.02.2024
Entwicklungszustand	=	Unland, Grünland
Grundstücksfläche	=	1.520,00 m²
Aufwuchs	=	teilweise bestockt

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	0,75 €/m²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	22.02.2024	× 1,09	Zeitl. Anpassung

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	0,82 €/m ²	
Fläche (m ²)	×	1.520,00	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	Unland, Grünland	×
Aufwuchs	Blöße	teilweise bestockt	×
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	1,23 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	1,23 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	1,23 €/m²
Fläche	×	1.520,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	1.869,60 €
	rd.	<u>1.870,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 insgesamt **1.870,00 €**.

4.15.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „1122“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.870,00 €
Wert der Außenanlagen (bereits in Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	1.870,00 €
	rd.	<u>1.870,00 €</u>

4.15.4 Wert des Teilgrundstücks 1122

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.870,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 1122 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 mit rd.

1.870,00 €

geschätzt.

4.16 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
1193/4	unbebaut (Grünland)	653,00 €
1197/3	unbebaut (Wiese)	390,00 €
44/18	Wohngebäude	264.000,00 €
2305	unbebaut (Acker)	1.470,00 €
2259	unbebaut (Acker)	958,00 €
613	unbebaut (Acker)	1.780,00 €
1128	unbebaut (Grünland)	2.180,00 €
1404	unbebaut (Wald)	3.810,00 €
1405	unbebaut (Wald)	4.020,00 €
1406	unbebaut (Wald)	3.740,00 €
1407	unbebaut (Wald)	2.120,00 €
1524	unbebaut (Acker)	910,00 €
1121	unbebaut (Grünland)	1.540,00 €
1122	unbebaut (Grünland)	1.870,00 €
Summe		289.441,00 €

Der gesamte unbelastete Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 66453 Gersheim, Rubenheimer Str. 29 sowie 13 landwirtschaftliche Flurstücke

Grundbuch **Herbitzheim** Blatt **316** lfd. Nr. 8,9,10,11,12,13, 14,15,16,17,18, 19

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Herbitzheim	1	44/18	4.706 m ²
Herbitzheim	5	1197/3	26 m ²
Herbitzheim	5	1193/4	427 m ²
Herbitzheim	10	2305	1.940 m ²
Herbitzheim	10	2259	1.260 m ²
Herbitzheim	3	613	2.340 m ²
Rubenheim	5	1128	1.770 m ²
Rubenheim	6	1404	2.320 m ²
Rubenheim	6	1405	2.450 m ²
Rubenheim	6	1406	2.280 m ²
Rubenheim	6	1407	1.290 m ²
Rubenheim	7	1524	1.110 m ²

Grundbuch **Rubenheim** Blatt **712** lfd. Nr. 1,2

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Rubenheim	5	1121	1.250 m ²
Rubenheim	5	1122	1.520 m ²

Fläche insgesamt:

24.689 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2024 (teilweise über Luftbildbewertung) mit rd.

289.441,- €

in Worten: zweihundertneunundachtzigtausendvierhundeinundvierzig Euro
geschätzt.

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

Schiffweiler, den 29.04.2024



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die rechnerische Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, 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 10.000,00 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.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohngebäudegrundstück**

in **Gersheim, Rubenheimer Str. 29**

Flur **1**

Flurstücksnummer **44/18**

Wertermittlungsstichtag: **22.02.2024**

Bodenwert								
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand		rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]	
	bebaute Fläche A	baureifes Land	frei		56,95	700,00	39.865,00	
	hausnahes Gartenland B	baureifes Land	frei		14,99	700,00	10.493,00	
	Grünland C	baureifes Land	frei		0,76	3.306,00	2.513,00	
Summe:					72,70	4.706,00	52.871,00	
Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	bebaute Fläche A	Altbau Ost Zweifamilienhaus			225,20	1952	67	31 (50)
	bebaute Fläche A	Anbau West Einfamilienhaus			101,30	2005	69	50
Wesentliche Daten								
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]		BWK [% des RoE]		Liegenschaftszinssatz [%]		Sachwertfaktor
	bebaute Fläche A	24.710,04		6.037,10 € (24,43 %)		2,55		0,88
	hausnahes Gartenland B	0,00		0,00		0,00		1,00
	Grünland C	0,00		0,00		0,00		1,00
Relative Werte								
relativer Bodenwert:					161,93 €/m² WF/NF			
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:					-858,73 €/m² WF/NF			
relativer Verkehrswert:					808,58 €/m² WF/NF			
Verkehrswert/Rohertrag:					10,68			
Verkehrswert/Reinertrag:					14,14			
Ergebnisse								
Ertragswert:					268.310,00 € (103 % vom Sachwert)			
Sachwert:					260.310,00 €			
Vergleichswert:					13.310,00 €			
Verkehrswert (Marktwert):					264.000,00 €			
Wertermittlungsstichtag					22.02.2024			

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

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

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen
- Anlage 5: Objektfotos

Grünland/Außenbereich nördlich anschliessend an Rubenheimer Strasse 29

Anlage 4: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen

BGF Altbau:

KG $16,50 \times 10 = 165\text{m}^2$

EG $16,50 \times 10 = 165\text{m}^2$

DG $11,50 \times 10 = 115\text{m}^2$

BGF Altbau 445m^2

Typ 2.02, Doppelhaushälfte, DG voll ausgebaut,

kein Zuschlag für Dachspitze wegen fehlendem Zugang

WF Altbau EG:

Z1 $4,03 \times 4,62 = 18,6\text{m}^2$

Z2 $3,97 \times 4,54 = 18\text{m}^2$

Bad $2,16 \times 2,39 = 5,2\text{m}^2$

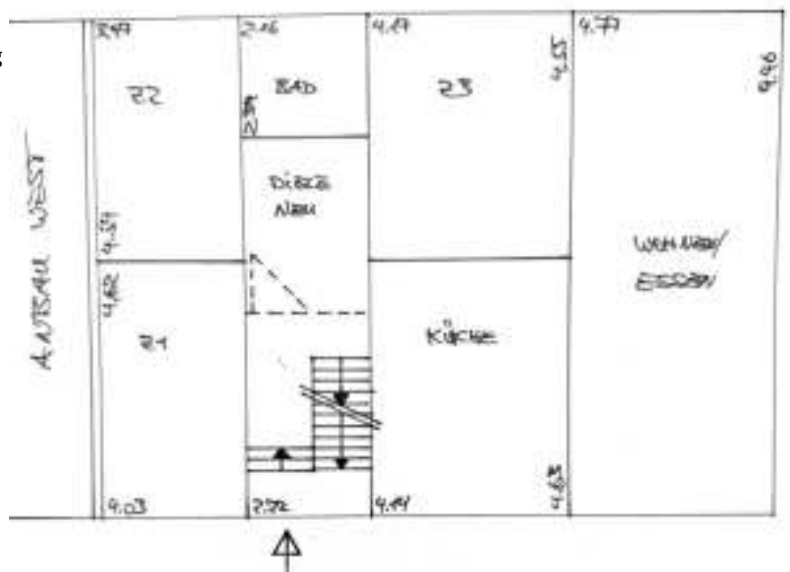
Z3 $4,17 \times 4,35 = 18,1\text{m}^2$

Wohnen $4,77 \times 9,46 = 45,1\text{m}^2$

Küche $4,14 \times 4,63 = 19,2\text{m}^2$

Diele neu $3,15 \times 2,22 = 7\text{m}^2$

Summe WF EG $131,2\text{m}^2$



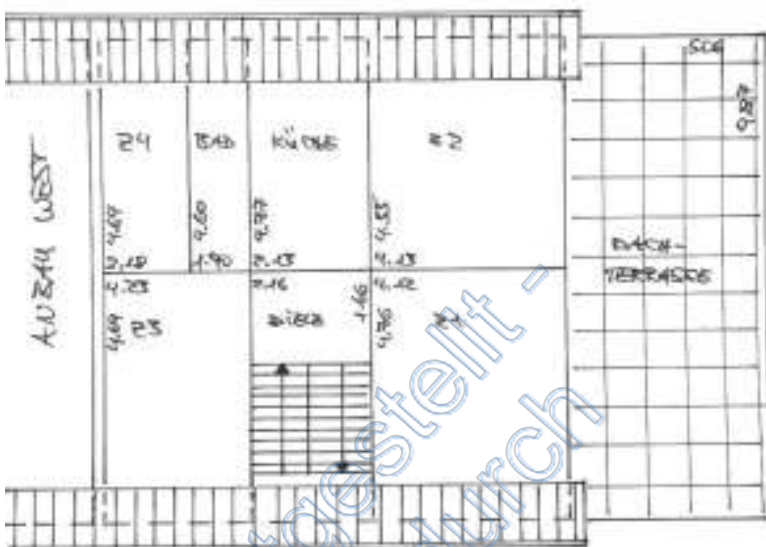
WF Altbau DG:

Z1	$4,12 \times 4,76 - 4,12 \times 0,5 =$	17,6m ²
Z2	$4,13 \times 4,55 - 4,13 \times 0,5 =$	16,7m ²
Küche	$2,13 \times 4,77 - 2,13 \times 0,5 =$	9,1m ²
Bad	$1,90 \times 4,60 - 1,90 \times 0,5 =$	7,8m ²
Z3	$4,23 \times 4,69 - 4,23 \times 0,5 =$	17,7m ²
Z4	$2,18 \times 4,64 - 2,18 \times 0,5 =$	9m ²
Diele	$2,16 \times 1,66 =$	3,6m ²

WF DG intern **81,5m²**

Dachterrasse $9,87 \times 5,06 \times 0,25 =$ 12,5m²

Summe vermietbare WF DG **94m²**



Summe WF Altbau intern **212,7m²**

Summe vermietbar Altbau incl. Terrasse **225,2m²**

BGF Anbau:

KG	$5,50 \times 10 =$	55m ²
EG	$5,50 \times 10 =$	55m ²
DG	$5,50 \times 10 =$	55m ²
DS	$5,50 \times 7,50 =$	41,25m ²

BGF Anbau **206,25m²**

Typ 2.11, Doppelhaushälfte, KG,EG,OG,DG voll ausgebaut (unterstellter Ausbau der Dachspitze als DG)

WF Anbau EG:

WF	$1,28 \times 2,72 - 3\% =$	3,4m ²
WC	$1,19 \times 2,50 - 3\% =$	2,9m ²
Küche	$2,55 \times 2,5 - 3\% =$	6,2m ²
Essen	$2,57 \times 5,12 - 3\% =$	12,8m ²
Wohnen	$4,09 \times 5,14 - 2 - 3\% =$	18,5m ²

WF EG intern **43,8m²**

Balkon $6,00 \times 2,53 \times 0,25 =$ 3,8m²

Summe EG vermietbar **47,6m²**

WF DG Anbau (=1.OG):

Z1 $((2,50 \times 5,30 + 1,20 \times 1,79) - (2,50 \times 0,9)) - 3\% =$ 12,8m²

Bad	$(2,49 \times 3,42 - 2,49 \times 0,95) - 3\% =$	7,1m ²
Diele	$1,29 \times 2,86 - 3\% =$	3,6m ²
Z2	$3,02 \times 5,11 - 3\% =$	15m ²
WF DG intern		38,5m²
Balkon	$6,00 \times 2,53 \times 0,25 =$	3,8m ²
Summe DG vermietbar		42,3m²

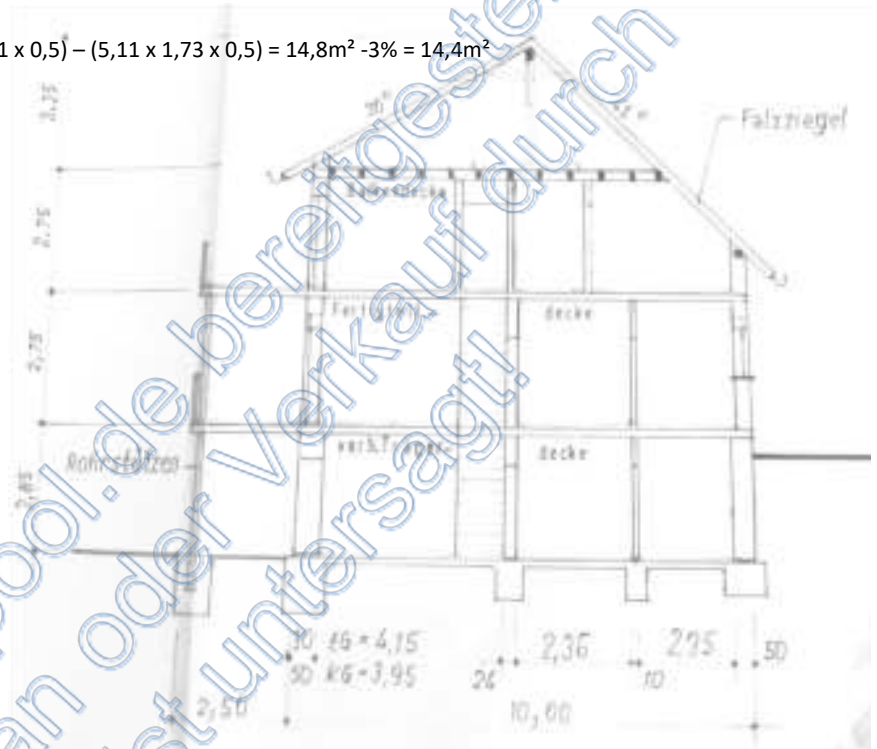
WF DS (unterstellter Ausbau)

$$Z1 \quad (7,00 - 1,00 - 1,73) = 4,27 \times 5,11 - (5,11 \times 0,5) - (5,11 \times 1,73 \times 0,5) = 14,8\text{m}^2 - 3\% = 14,4\text{m}^2$$

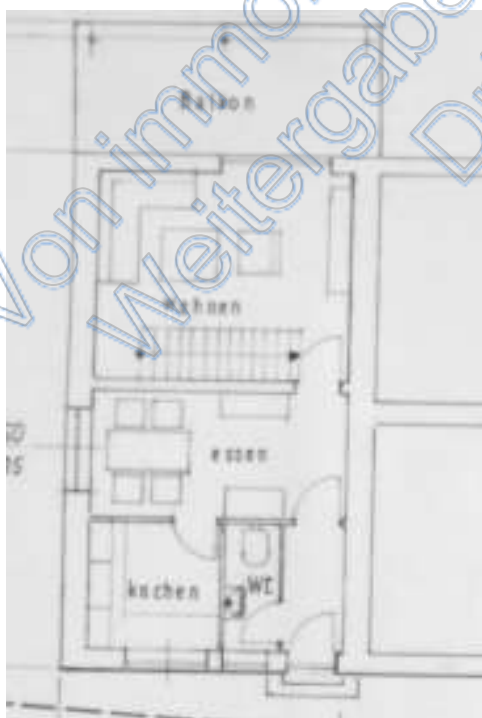
- 3m² Treppenfläche = 11,4m²

Summe WF Anbau intern ohne Balkone 93,7m²

Summe vermietbar Anbau 101,3m²



Anbau EG



Anbau OG



Anlage 5: Objektfotos

Seite 1 von 7



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Nord Anbau mit Balkonen



Ansicht Nord Altbau

Anlage 5: Objektfotos

Seite 2 von 7



Ansicht Ost überdachte Terrasse Altbau



Feuchteschäden an Balkonen



Garage KG Altbau



Beispiel Fassadenschäden

Anlage 5: Objektfotos

Seite 3 von 7



In 2020 modernisierte Heizanlage Altbau KG

Kellergeschoss Altbau und Anbau mit erheblichen Feuchte/Putzschäden



Induktiver Feuchtenachweis KG



Diele Altbau EG, unterstellter Einbau einer Abtrennung zum allgemeinen Treppenbereich und Windfang

Anlage 5: Objektfotos

Seite 4 von 7



Modernisiertes Bad Altbau EG



Unterstellter Austausch aller Fenster und Außen-türen im Altbau, derzeit einfachverglast



Altbau Wohnzimmer EG

Altbau Treppe zu DG

Anlage 5: Objektfotos

Seite 5 von 7



Altbau DG, Wandrisse und Modernisierungstau
Oberflächenbeläge



Altbau DG, Feuchtenachweis Kamin



Altbau DG Bad, modernisierungsbedürftig



Überdachung der Dachterrasse Altbau DG

Anlage 5: Objektfotos

Seite 6 von 7



Ausbaubeispiel Schlafzimmer Altbau DG

Dachspitze Altbau



Anbau DG Bad im Rohzustand



Anbau EG Diele Rohzustand

Anlage 5: Objektfotos

Seite 7 von 7



Anbau Balkon OG



Anbau fehlende Treppe zu OG



Anbau EG Wohnbereich Rohzustand

Gartenland/Grünlandbereich von 44/18, stark nach Norden abfallend