

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

***Bitte überprüfen Sie die Angaben bei Gericht vor der Versteigerung
im Original des Gerichtsgutachtens.***

Heike Schultz

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Fachhochschule Kaiserslautern zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung (un)bebauter Grundstücke, Mieten und Pachten

Heike Schultz Dipl.-Ing. (FH) Pfälzer Ring 32 66987 Thaleischweiler

Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstr. 22-26

66953 Pirmasens

Büro:

Pfälzer Ring 32

66987 Thaleischweiler-Fröschen

Telefon: 0172-68 678 29

Telefax: 06331-33 14

E-Mail: heike.schultz@gmx.net

Datum: 16.10.2014

Az.: AG-Pirmasens **2 K 67/14**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

Einfamilienwohnhaus bebautem Grundstück

in 66975 Kröppen, Hauptstr. 54



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Name bekannt

-Gläubiger-

gegen

Name bekannt

-Schuldner-

Az. des Gerichts:

2 K 67/14

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in 66957 Kröppen, Hauptstr. 54 wird zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2014 mit

17.000,- €

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 1/2

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Eckdaten des Bewertungsobjektes	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	8
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht	11
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
4.2	Einfamilienwohnhaus	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	16
4.2.5.2	Einfamilienwohnhaus	16
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Nebengebäude	18
4.4	Außenanlagen.....	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts	19
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauung“	21
5.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauung“	24
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
5.4.3	Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV).....	26
5.4.4	Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).....	27
5.4.5	Sachwertberechnung	28
5.4.6	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	29
5.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauung“	36
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	39
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	41

5.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hang/Garten“	43
5.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hang/Garten“	45
5.7.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	45
5.8	Verkehrswert.....	46
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	48
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	49
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	49
7	Verzeichnis der Anlagen.....	50

1 Eckdaten des Bewertungsobjektes

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus, nicht unterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und massiven, eingeschossigem Nebengebäude (Lager, Gartengeräte)
Objektadresse:	Hauptstr. 54 66957 Kröppen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kröppen, Blatt 681, Ifd. Nr. 3
Katasterangaben, Grundstücksgröße:	Gemarkung Kröppen, Flurstück 25/1, Ilt. Grundbuch 832 m ²
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist so weit von außen erkennbar noch befriedigend. Erkennbare Schäden im Eingangsbereich (Zuwegung, Hauseingangstür, Schäden im Sturzbereich, am Mauerwerk und an der Eingangsüberdachung) und an der Flachdachterrasse. In wie weit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf besteht ist ohne fehlende Innenbesichtigung nicht abzuschätzen. Für die fehlende Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht. Das Grundstück ist stark mit Hecken und Sträuchern überwuchert und macht insgesamt einen ungepflegten Eindruck.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus, nicht unterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und massiven, eingeschossigem Nebengebäude (Lager, Gartengeräte)
Objektadresse:	Hauptstr. 54 66957 Kröppen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kröppen, Blatt 681, Ifd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Kröppen, Flurstück 25/1, Ilt. Grundbuch 832 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Pirmasens vom 04.09.2014 (Posteingang am 08.09.2014).
Wertermittlungsstichtag:	25.09.2014 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.09.2014 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	<p>Zum Ortstermin am 25.09.2014 wurden die Beteiligten durch das Schreiben vom 09.09.2014 eingeladen.</p> <p>Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte innen nicht in Augenschein genommen werden.</p> <p>Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Name bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.05.2014

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarte
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft zu Gebühren und Abgaben
- Bodenrichtwertkarte
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Das zu bewertende Grundstück konnte am Ortstermin nur von außen besichtigt werden. Die Innenräume des Einfamilienwohnhauses und das Nebengebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Das Grundstück ist mit Sträuchern, Hecken und Brombeerbüschen stark bewachsen und insbesondere im seitlichen und hinteren Bereich kaum zugänglich.

Planunterlagen und Baubeschreibung wurden vom Sachverständigen eingeholt. Lt. Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land Fachbereich 3 Bauliche Infrastruktur und Schulen Frau Gebhard am 25.09.2014 und der Kreisverwaltung Südwestpfalz Frau Schäfer am 26.09.2014 liegen Unterlagen nur für die ca. 1973 errichtete Erweiterung des Wohngebäudes (Windfang) vor.

Ob und in wie weit die vorliegenden Planunterlagen von 1973 (Grundrissgestaltung) noch mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort übereinstimmen konnte nicht überprüft werden. Informationen zur Ausstattung und zum Zustand im Innenbereich liegen nicht vor. Ob bzw. in wieweit Modernisierungen im Innenbereich bereits durchgeführt wurden ist nicht bekannt. So weit von außen erkennbar wurden Fenster in der Vergangenheit ausgetauscht und die Dacheindeckung erneuert. Für die Wertermittlung wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Ggf. ist nach einer Innenbesichtigung eine Neubewertung erforderlich.

Die für die Wertermittlung notwendigen Wohnflächen und die Brutto-Grundfläche wurden auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen ermittelt.

Lt. neuester Eintragung im Grundbuch und Auftragsschreiben wird Flurst.-Nr. 25/1 mit Hauptstraße „54“ bezeichnet. Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass das Bewertungsobjekt (Flurst.-Nr. 25/1) die Hausnummer „52“ trägt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Südwestpfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Kröppen (ca. 700 Einwohner), Stand 31.12.2012; Kröppen liegt direkt an der Grenze zu Frankreich. Nord-östlich befindet sich Vinningen, südöstlich Trulben und westlich (auf französischer Seite) liegt Walschbronn, ca. 4,5 km entfernt. Zu Kröppen gehören auch die Wohnplätze Einöderwiesenhof und Stausteinerhof.
Wirtschafts- und Branchenstruktur:	eher geringe Entwicklungs- und Wachstumstendenzen, Arbeitslosenquote Landkreis 4,5%, (Land 5,2%, Bund 6,5%) Stand September 2014, Kaufkraftindex 95,3.
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pirmasens (ca. 13,5 km entfernt); Zweibrücken (ca. 24,3 km entfernt); Kaiserslautern (ca. 50 km entfernt); Saarbrücken (ca. 63,4 km entfernt) Kaiserslautern (ca. 56 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 141 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 10 (bei Pirmasens) B 270 (bei Pirmasens) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 62 / BAB A 8 <u>Bahnhof:</u> Pirmasens-Hauptbahnhof (ca. 13,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Zweibrücken (ca. 19,6 km entfernt) Saarbrücken (ca. 55 km entfernt) Frankfurt (ca. 164 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m, durch den Ort führt die L 483; Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker/Lebensmittel) ca. 2 km entfernt, größere Discounter und weitere Einkaufsmöglichkeiten in Pirmasens ca. 13,5 km entfernt; Kindergarten ca. 350 m entfernt; Grund- und Hauptschule ca. 3,2 km entfernt; Ärzte und Apotheke ca. 1,0 km bzw. 2,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land) ca. 12 km entfernt, Kreisverwaltung Südwestpfalz ca. 13,5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, überwiegend aufgelockerte, offene, überwiegend I- bis II-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	am Ortstermin keine wesentlichen erkennbar
Topografie:	entlang der Hauptstraße fallend, von der Hauptstraße starke Hanglage, von der Straße ansteigend; in diesem Bereich wurde auf Anforderung der Kreisverwaltung Südwestpfalz 2011 eine Hangsicherung durchgeführt. Nutzbare Gartenfläche nur im annähernd ebenen Bereich entlang der Hauptstraße mit Südwestausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 34 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 832 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> annähernd rechteckige
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; 30er Zone Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, nicht jedoch im Bereich des Bewertungsobjektes, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom über Dach, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Gemäß vorliegenden Unterlagen von 1973 existiert kein Kanalanschluss, die Entwässerung erfolgt über eine ge- schlossene Grube, die je nach Bedarf geleert wird. Auf Rückfrage bei der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land Fachbereich 4 Eigenbetriebe Herr Littig wurde per Mail am 14.10.2014 mitgeteilt, dass zu diesem Zeit- punkt (1973) in Kröppen noch keine ordnungsgemäße Kanalisation mit Kläranlage vorhanden war. Die Kanalisa- tion in Kröppen erfolgte im Zeitraum 1977 bis 1979. Dies- bezüglich gibt es ein Aufmass über die Herstellung eines Kanalhausanschlusses für das Anwesen Hauptstr. 52 (heute mit 54 bezeichnet). In diesem Aufmass ist ersicht- lich, dass eine bestehende Klärgrube im Zuge von Erd- aushub abgefahren wurde. Das Anwesen ist somit an die Kanalisation angeschlossen.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge- meinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; zur Hauptstraße eingefriedet durch Sandsteinmauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit au- genscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hin- sichtlich "Altlasten" liegen lt. schriftlicher Auskunft per Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land Fach- bereich 3 Bauliche Infrastruktur und Schulen Herr Lang am 16.09.2014 nicht vor. Allerdings wird das Altlastkatas- ter bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde geführt. Im Bedarfsfall sollte ggf. bei der SGD nochmals nachge- fragt werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge- flossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersu- chungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 23.05.2014 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kröppen, Blatt 681 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerung ist angeordnet...

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:

Das Grundstück ist nach schriftlicher Auskunft per Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land Fachbereich 3 Bauliche Infrastruktur und Schulen Herr Lang am 16.09.2014 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind so weit bekannt nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 12.09.2014 schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis Stand 12.09.2014 enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Auf Grund des Baujahrs des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist nach schriftlicher Auskunft per Mail der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land Fachbereich 3 Bauliche Infrastruktur und Schulen Herr Lang am 16.09.2014 kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche zur umgebenden Bebauung wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Lt. Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land Fachbereich 4 Eigenbetriebe, Herr Betz vom 16.09.2014 hatte im Bereich des Bewertungsobjektes in den letzten Jahren keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahme stattgefunden.

Nach Auskunft des Fachbereichs 1 Organisation und Finanzen Herr Stöß am 25.09.2014 stehen zum Bewertungsstichtag noch Forderungen aus an laufenden Grundbesitzabgaben offen.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 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.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem kleinen Einfamilienwohnhaus und einem massiven, eingeschossigen Nebengebäude (Lager, Gartengeräte) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze und Garagenplätze.

Das Einfamilienwohnhaus ist leerstehend. Aufgrund der Größe des Objektes (gemäß vorliegenden Grundrissen 1 Zimmer, Küche, Bad/WC mit ca. 43 m² Wohnfläche) ist das Objekt eher als Wochenendhaus zu nutzen.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 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.) konnte nicht geprüft werden, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht; 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baumängel und -schäden wurden von außen 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 Abs. 2 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 Abs. 2 EnEV gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; gemäß vorliegenden Planunterlagen und soweit von außen erkennbar nicht ausgebautes Dachgeschoss; frei stehend
Baujahr:	Einfamilienwohnhaus ca. 1920 (gemäß sachverständiger Schätzung); Erweiterung Eingangsbereich/Windfang 1973 (gemäß Bauakte)

Modernisierung:	von außen keine wesentlichen erkennbar
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der derzeitige energetische Zustand des Gebäudes ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Gebäude besitzt keine ausreichende energetische Gebäudehülle (z.B. WDVS), ob der Dachraum bzw. die oberste Geschossdecke gedämmt sind ist von außen nicht erkennbar. Gemäß den Vorschriften der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) sind Verkäufer und Vermieter von Immobilien ab dem 1. Mai 2014 verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden. Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine Ausfertigung des Energieausweises nicht durchsetzbar, daher entfällt in diesen Fällen die Verpflichtung zur Vorlage von Energieausweisen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz; Sockel verputzt und gestrichen, Rauputz; Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen, Rauputz

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hinweis: Ob die vorliegenden Grundrisse von 1973 noch mit den aktuellen Gegebenheiten vor Ort übereinstimmen konnte nicht überprüft werden.

Erdgeschoss gemäß vorliegenden Grundriss Stand November 1973:

Windfang/Garderobe, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer

Dachgeschoss gemäß vorliegenden Grundriss Stand November 1973:

Speicher, Flachdachterrasse

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	lt. vorliegenden Planunterlagen Streifenfundament, Stampfbeton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: nicht besichtigt, lt. vorliegenden Planunterlagen Mauerwerk;

	nichttragende Innenwände: nicht besichtigt, lt. vorliegenden Planunterlagen Mauerwerk
Geschossdecken:	im EG: nicht besichtigt, lt. vorliegenden Planunterlagen Stahlbeton; Dämmung der obersten Geschossdecke vermutlich nicht vorhanden
Treppen:	<u>Hauseingangstreppe im Freien:</u> lt. vorliegenden Planunterlagen Stufen vom erhöhten Gelände (Hangseite) auf die Flachdachterrasse, aufgrund des starken Bewuchses nicht zugänglich <u>Geschosstreppe:</u> lt. vorliegenden Planunterlagen keine vorhanden
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt (Ornamentglas), Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht besichtigt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht besichtigt, lt. vorliegenden Planunterlagen, vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht besichtigt, Strom über Dach
Heizung:	nicht besichtigt, lt. Planunterlagen Heizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr vermutlich 1973
Lüftung:	so weit von außen erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht besichtigt

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Einfamilienwohnhaus konnte innen nicht besichtigt werden.

4.2.5.2 Einfamilienwohnhaus

Bodenbeläge:	nicht besichtigt
	Flachdachterrasse: nicht besichtigt, so weit von außen erkennbar Fliesen
Wandbekleidungen:	nicht besichtigt
	Küche: nicht besichtigt
	Bad/WC: nicht besichtigt
Deckenbekleidungen:	nicht besichtigt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; so weit von außen erkennbar einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff;
	Fensterbänke innen nicht besichtigt ; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
	<u>Zimmertüren:</u> nicht besichtigt
sanitäre Installation:	nicht besichtigt
	<u>Bad/WC:</u> nicht besichtigt, lt. vorliegenden Planunterlagen 1 eingebautes Waschbecken, 1 WC und 1 eingebaute Badewanne
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Küchenausstattung:	nicht besichtigt

Bauschäden und Baumängel:	keine Innenbesichtigung. Schäden im Eingangsbereich (Zuwegung, Hauseingangstür, Schäden Sturzbereich, am Mauerwerk und an der Eingangsüberdachung). Lt. Aussage einiger Nachbarn sei in der Vergangenheit im Winter Wasser aus dem Gebäude auf die Hauptstraße geflossen (Frostschäden an Leitungen?) und dort gefroren, Feuchtigkeitsschäden im Innern des Gebäudes sind daher nicht auszuschließen.
Grundrissgestaltung:	lt. vorliegenden Planunterlagen lediglich Windfang, Bad/WC, Küche (als Durchgangszimmer) und Schlafzimmer (nur durch die Küche erreichbar)
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Flachdachterrasse
besondere Einrichtungen:	so weit von außen erkennbar keine
Besonnung und Belichtung:	so weit von außen erkennbar durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	siehe oben
wirtschaftliche Wertminderungen:	siehe oben
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist so weit von außen erkennbar noch befriedigend. Erkennbare Schäden im Eingangsbereich (Zuwegung, Hauseingangstür, Schäden Sturzbereich, am Mauerwerk und an der Eingangsüberdachung) und an der Flachdachterrasse. In wie weit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf besteht ist ohne fehlende Innenbesichtigung nicht abzuschätzen. Für die fehlende Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht. Das Grundstück ist stark mit Hecken und Sträuchern überwuchert und macht insgesamt einen ungepflegten Eindruck.

4.3 Nebengebäude

Kleines Nebengebäude (Lager/Gartengeräte), freistehend, eingeschossig, massiv, Pultdach mit Welleterniteindeckung, in der aktuellen Flurkarte nicht eingetragen

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66957 Kröppen, Hauptstr. 54 zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2014 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kröppen	681	3

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kröppen	25/1	832 m ²

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
Bebauung	Einfamilienwohnhaus	365 m ²
Hang (unbebaut)	Hang/Garten	467 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		832 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) 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.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). 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.

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

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

5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauung“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2014**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.000,00 m ²
Grundstückstiefe	=	50 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	25.09.2014
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 832,00 m ² Bewertungsteilbereich = 365,00 m ²
Grundstückstiefe	=	22 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Bebauung“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2014 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 30,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2014	25.09.2014	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 30,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000,00	365,00	× 1,06	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	E3
Vollgeschosse	II	I	× 1,00	E4
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Tiefe (m)	50	22	× 1,00	E5
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 31,80 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 31,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 31,80 €/m²	
Fläche	× 365,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 11.607,00 € rd. 11.607,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2014 insgesamt **11.607,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks (1.000 m²) auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks (365 m²) erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Das Richtwertgrundstück ist als Mischgebiet definiert. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Nach Auskunft der VG Pirmasens-Land liegt das Bewertungsobjekt im Flächennutzungsplan in einem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich. Es handelt sich um einen, in dörflicher Struktur gewachsenen Bereich mit der in ländlicher Umgebung typischen Nutzung, teils mit noch freien Bauflächen, teils auch landwirtschaftlich geprägt (z.B. Pferdehof mit großem Reitplatz in der Nähe). Eine Berücksichtigung der Baugebietsunterschiede ist, auch nach Einschätzung vor Ort nicht erforderlich.

E4

Die Bebauung in der Nähe des Bewertungsobjektes besteht überwiegend aus I- und II-geschossigen Wohngebäuden, tlw. mit ausgebauten Dachgeschossen. Eine Anpassung ist an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

E5

Die abweichende Grundstückstiefe ist in der vorstehenden Flächenanpassung bereits hinreichend berücksichtigt. Eine weitere Anpassung ist deshalb an dieser Stelle nicht mehr vorzunehmen.

5.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauung“

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußen-treppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U.. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

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

5.4.3 Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

5.4.4 Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.4.5 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Nebengebäude (Lager, Gartengeräte)
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	103,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 25.09.2014 (2000 = 100)	127,0	
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2000)	770,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	977,90 €/m ² BGF	
Herstellungskosten (ohne BNK)		
• Normgebäude	100.723,70 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	100.723,70 €	
Baunebenkosten (BNK)		
• prozentual	13,00 %	
• Betrag	13.094,08 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	113.817,78 €	
Alterswertminderung		
• Modell	nach Ross	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	74 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	41 Jahre	
• prozentual	32,24 %	
• Betrag	36.694,85 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	77.122,93 €	
• besondere Bauteile	250,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	77.372,93 €	200,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		77.572,93 €
Sachwert der Außenanlagen	+	2.327,19 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	79.900,12 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.607,00 €
vorläufiger Sachwert	=	91.507,12 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bebauung“	=	68.630,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	52.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bebauung“	=	16.130,34 €
	rd.	16.100,00 €

5.4.6 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone),
- 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 aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Das Bewertungsmodell des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2013 basiert u.a. auf dem Basisjahr der Normalherstellungskosten 2000.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

Gebäudeteil (rel. Anteil)	Ausstattungsstandard- stufe des Gebäudes	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fassade (rel. Anteil 4,00 %)	einfach	einfacher, glatter Putz, Sichtmauerwerk gefugt
Innenwand- bekleidung in Nassräumen (rel. Anteil 4,00 %)	mittel	Putz/Trockenputz mit Binderfarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse), Fliesensockel
Decken- bekleidung (rel. Anteil 1,00 %)	einfach	glatter einfacher Deckenputz mit Leimfarbenanstrich, Holzwerkstoffplatten
Bodenbeläge Treppenbeläge in Nassräumen (rel. Anteil 5,00 %)	einfach	Holzdielen, begehbare Estriche, Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (untere Preisklasse), Kunststoffböden
Dachdeckung (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Deckung aus Dachziegeln, Deckung aus Schindeln und Schablonen; mittlerer Wärmedämmstandard
Fenster (rel. Anteil 5,00 %)	mittel	Einfachfenster aus Holz/Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein
Türen (rel. Anteil 6,00 %)	mittel	Füllungstüren/ glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen, Holzzargen; bessere Schlösser und Beschläge
Heizung (rel. Anteil 7,00 %)	mittel	Mehrraum-Warmluft-Kachelofen, Zentralheizung als Schwerkraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser
Sanitär etc. (rel. Anteil 6,00 %)	einfach	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz, 1 Bad mit WC je Wohnung, einfache Ausführung
Elektro- installation (rel. Anteil 3,00 %)	einfach	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Eit-Installation tlw. auf Putz einfache Beleuchtungskörper
Insgesamt 46,00 % davon:	einfach mittel	19,00 % 27,00 %

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus**Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)
 Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv
 Gebäudetyp: EG, SD (nicht ausgeb.)
 Ausstattungsstandard: gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	250,00 €/m ³ BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Bruttogrundfläche (BGF)	x	3,05
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: EG, SD (nicht ausgeb.)	x	1,00
Ausstattungsstandard: mittel	x	0,84
(fiktives) Baujahr: 1981	x	0,90
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)	x	1,403
modifizierter NHK-Grundwert	=	808,76 €/m ² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	250,00 €/m ³ BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Bruttogrundfläche (BGF)	x	3,05
Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp: EG, SD (nicht ausgeb.)	x	1,00
Ausstattungsstandard: einfach	x	0,73
(fiktives) Baujahr: 1981	x	0,90
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichender Rauminhalt (BRI)	x	1,363
modifizierter NHK-Grundwert	=	682,81 €/m ² BGF

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ² BGF]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ² BGF]
mittel	808,76	27,0/46	474,71
einfach	682,81	19,0/46	282,03
Summe		46/46	756,74

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd.**= 757,00 €/m² BGF**

Baupreisindex

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

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 Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Flachdachterrasse		250,00 €
Eingangüberdachung ohne Wertansatz		00,00 €
Summe		250,00 €

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 die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (77.572,93 €)	2.327,19 €
u.a. für Haus- und Grundstücksanschlüsse, Einfriedung	
Summe	2.327,19 €

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 zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands 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 [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß sachverständiger Einschätzung) ca. 1920 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	1,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2,0	
Verbesserung Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2,0	
Summe	13,0	

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2014 – 1920 = 94 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (74 Jahre – 94 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (74 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (41 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (74 Jahre – 41 Jahre =) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2014 – 33 Jahre =) 1981.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 41 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1981

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Basierend auf der Grundlage des Sachwertmodells gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013 erfolgt die Alterswertminderung des Gebäudes systemkonform nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	0,85
ermittelter Sachwertfaktor	=	<u>0,85</u>

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2013 und den objektspezifischen Merkmalen des Objektes (Lage, Größe, Nutzbarkeit des Grundstücks) wird der Sachwertfaktor mit **0,75** in Ansatz gebracht.

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, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	
<ul style="list-style-type: none"> es wird unterstellt, dass vorhandene Bauschäden wie z.B. Schäden am Hauseingangsbereich u.ä. im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen beseitigt werden, daher kein gesonderter Ansatz 	
Unterstellte Modernisierungen	-50.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Bädern/WC's etc. zu modernisieren -5.000,00 € Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung erforderlich -15.000,00 € Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren -7.500,00 € Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich -2.500,00 € Wärmedämmung der Außenwände erforderlich, Fassader überarbeiten, Dach dämmen -20.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-2.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> fehlende Innenbesichtigung -2.500,00 € 	
Summe	-52.500,00 €

5.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebauung“

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

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 (§ 19 ImmoWertV)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	43,00		4,00	172,00	2.064,00
Summe			43,00	-		172,00	2.064,00

Das Objekt ist leerstehend.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete und der Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Anbaus durchgeführt.

Den o.g. Erlösen sind die Investition der unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen ermittelten Summe und die Ausführung der Renovierung bzw. Modernisierung unterstellt.

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	2.064,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 516,00 €
jährlicher Reinertrag	= 1.548,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 11.607,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 348,21 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.199,79 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,412
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 28.089,48 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 11.607,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bebauung“	= 39.696,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 52.500,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bebauung“	= -12.803,52 €

Die Differenz zwischen dem **Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	28.089,48 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	– 50.000,00 €
Differenz	= -21.910,52 €

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen (und sonstigen) Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 16 Abs. 3 ImmoWertV).

Wie die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Pirmasens Herr Edinger am 10.10.2014 bestätigte, werden in solchen Fälle in ländlichen, strukturschwachen Gebieten mit niedrigen Bodenwerten die Freilegungskosten nicht in voller Höhe angesetzt, d.h. durch die Abrisskosten wird der Wert des Grundstücks nicht negativ. Daher wird auch in vorliegendem Fall lediglich ein Teil der Freilegungskosten in Abzug gebracht.

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert	11.607,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	– 5.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	= 6.607,00 €
<small>(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 16 Abs.3 ImmoWertV)</small>	
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	6.607,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= 6.607,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	6.607,00 €
	rd. 6.610,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten und –erlöse	
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-5.000,00 €
• Freilegungskosten	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
 - des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
 - des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes
- bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,84 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz gerundet	=	3,00 %

Unter Berücksichtigung des ermittelten Liegenschaftszinssatzes und den Ergebnissen des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2013 wird der Liegenschaftszins mit 3,00% in Ansatz gebracht.

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 zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbes.e unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	
<ul style="list-style-type: none"> es wird unterstellt, dass vorhandene Bauschäden wie z.B. Schäden am Hauseingangsbereich u.ä. im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen beseitigt werden, daher kein gesonderter Ansatz 	
Unterstellte Modernisierungen	-50.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Bädern/WC's etc. zu modernisieren -5.000,00 € Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung erforderlich -15.000,00 € Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren -7.500,00 € Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich -2.500,00 € Wärmedämmung der Außenwände erforderlich, Fassader überarbeiten, Dach dämmen -20.000,00 € 	
Weitere Besonderheiten	-2.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> fehlende Innenbesichtigung -2.500,00 € 	
Summe	-52.500,00 €

5.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hang/Garten“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **30,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2014**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.000,00 m ²
Grundstückstiefe	=	50 m

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	25.09.2014
Entwicklungszustand	=	Gartenland
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 832,00 m ² Bewertungsteilbereich = 467,00 m ²
Grundstückstiefe	=	22 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „Hang/Garten“

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2014 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 30,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 30,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2014	25.09.2014	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 30,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000,00	467,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	hausnahes Gartenland	× 0,25	E2
Tiefe (m)	50	22	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 7,50 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 7,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 7,50 €/m²	
Fläche	× 467,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 3.502,50 € rd. <u>3.503,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2014 insgesamt **3.503,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Lt. Bodenrichtwertauskunft beträgt der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Stichtag 01.01.2014 30 €/m². Analog zur Wertermittlungsliteratur und nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Südwestpfalz werden für hausnahes Gartenland i.d.R. ca. 20-25 % des Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht. Weitere Anpassungen (Größe, Tiefe...) werden nicht vorgenommen.

5.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hang/Garten“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Hang/Garten“ 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 „Hang/Garten“ (vgl. Bodenwertermittlung)		3.503,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hang/Garten“	=	3.503,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	2.500,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Hang/Garten“	=	1.003,00 €
	rd.	1.000,00 €

5.7.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
ohne Wertansatz	0,00 €
Summe	0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.500,00 €
• Risiko Hangsicherung	-2.500,00 €
Summe	-2.500,00 €

Die von der Kreisverwaltung Südwestpfalz 2011 geforderte Hangsicherung (Kosten ca. 25.000 € inkl. Gutachten, Statik usw.) wurde lt. Aussage der Kreisverwaltung Südwestpfalz Herr Steigner und Herr Freiler am 25.09.2014 gemäß den Auflagen der Kreisverwaltung Südwestpfalz und des Statikers erstellt. Die geforderte Sicherung wurde in Form eines Stahlnetzes ausgeführt. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass bei starken Regenfällen auch in Zukunft kleinere, lose Steine und ausgespülter Sand auf das tiefer gelegene Grundstück gespült werden.

5.8 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert	Ertragswert
Bebauung	16.100,00 €	6.610,00 €
Hang/Garten	1.000,00 €	1.000,00 €
Summe	17.100,00 €	7.610,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **17.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **7.600,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66957 Kröppen, Hauptstr. 54

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kröppen	681	3

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kröppen	25/1	832 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2014 mit rd.

17.000,- €

in Worten: siebzehntausend 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.

Thaleischweiler-Fröschen, den 16.10.2014

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 auf Anfrage mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern 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, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung 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 1.000.000,00 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

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)

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)

WoFIV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

DIN 283:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2582)

II. BV:

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

LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013
- [5] Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV“, 7. vollständig neu bearbeitete Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlagsges.mBH, Köln
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. Arbeitshilfen zur Konstruktionswahl und Planung, Kostenschätzung und Kostenberechnung. Band 1, 2010, 20., durchges. u. geänd. Aufl., Stand: 2012/2013

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa Version 31.0” (Stand September 2014) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1 : Auszug aus der Liegenschaftskarte, zur Maßentnahme nicht geeignet
- Anlage 2 : Auskunft zum Baurecht
- Anlage 3 : Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz
- Anlage 5: Grundrisse EG und DG, Schnitt und Ansichten, zur Maßentnahme nicht geeignet
- Anlage 6 : Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 7 : Fotos

Anlage 2

Heike Schultz

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Fachhochschule Kaiserslautern zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung (un)bebauter Grundstücke, Mieten und Pachten

Heike Schultz Pfälzer Ring 32 66987 Thaleschweiler-Fröschen

Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land
Bahnhofstraße 19

66953 Pirmasens

Büro:

Pfälzer Ring 32

66987 Thaleschweiler-Fröschen

Telefon: 0172 – 68 678 29

Telefax: 06334 – 33 14

E-Mail: heike.schultz@gmx.net

Datum: 12.09.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wurden vom Amtsgericht Pirmasens Aktenzeichen 2 K 75/14,
Eigentümer **Erbengemeinschaft** folgendes Grundstück zu bewerten:

Gemarkung	Kröppen
Flurstück	25/1
Lage	Gebäude- und Freifläche-Wohnen, Hauptstr. 54

Wir haben zu untersuchen, ob das Bewertungsgrundstück Gegenstand eines Bebauungsplans ist. Wir möchten Sie bitten, uns folgende Fragen zu beantworten:

 Das Grundstück ist im FNP ausgewiesen als: *Wohnbaufläche* Für das Grundstück existiert
kein / ein Bebauungsplan:

Bebauungsplan mit folgenden Angaben:

GFZ:
GRZ:
Vollgeschosse:
Gebäudeart (Einzel- / Doppel- / Reihenhaus):
Traufhöhe:
Firsthöhe:
Bauweise (offen / geschlossen)
Dachform / -neigung:
weitere Besonderheiten:

Verbandsgemeindeverwaltung
Pirmasens-Land
Bahnhofstraße 19
66953 Pirmasens
16. SEP. 2014

(Lang)

Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Schultz
Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Auskunft Baurecht, Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land Abteilung Fachbereich 3 Bauliche Infrastruktur und Schulen Herr Lang am 16.09.2014

Anlage 3



Kreisverwaltung Südwestpfalz

Kreisverwaltung Südwestpfalz, Postfach 2265, 66930 Pirmasens
 Frau
 Heike Schultz
 Pfälzer Ring 32
 66987 Thaleischweiler-Fröschen

Dienstgebäude:
 66953 Pirmasens
 Unterer Sommerwaldweg 40-42

Allgemeine Öffnungszeiten:
 Montag - Freitag 8.00 - 12.00 Uhr
 Montag u. Dienstag 14.00 - 16.00 Uhr
 Donnerstag 14.00 - 17.00 Uhr

Abweichende Öffnungszeiten für
 Zulassungsstelle, Kommunales Jobcenter
 und Abteilung Soziales

Telefon: 06331/809-0
Telefax: 06331/809-372
E-Mail: kv@lksuedwestpfalz.de



Aktenzeichen	Auskunft erteilt (Name, E-Mail)	Tel. (06331)	ZINr.	Datum
VI/60/611-09	Herr Freiler	809-216	216	12.09.2014

Vollzug der Baugesetze; Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Ortsgemeinde Kröppen Ihre Anfrage vom 12.09.2014

Sehr geehrte Frau Schultz,

im Baulastenverzeichnis der Ortsgemeinde Kröppen sind für das Grundstück Flrst.-Nr. 25/1 der Gemarkung Kröppen **keine öffentliche Baulasten** eingetragen.

Für diese Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wird eine Gebühr i.H.v. ... erhoben.
 Rechtsgrundlage hierfür sind die §§ 2, 3, 9, 10, 11, 13 und 14 Landesgebührengesetz sowie § 1 Abs. 1 und 4 i.V.m. Nr. 4.4.2 der Landesverordnung über Gebühren und Vergütungen für Amtshandlungen und Leistungen nach dem Bauordnungsrecht (Besonderes Gebührenverzeichnis), in der jew. neuesten Fassung. Die Gebühr ist unter Verwendung des beigefügten Überweisungsträgers bei der Kreiskasse Südwestpfalz einzuzahlen. Sie ist sofort fällig. Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Freiler)

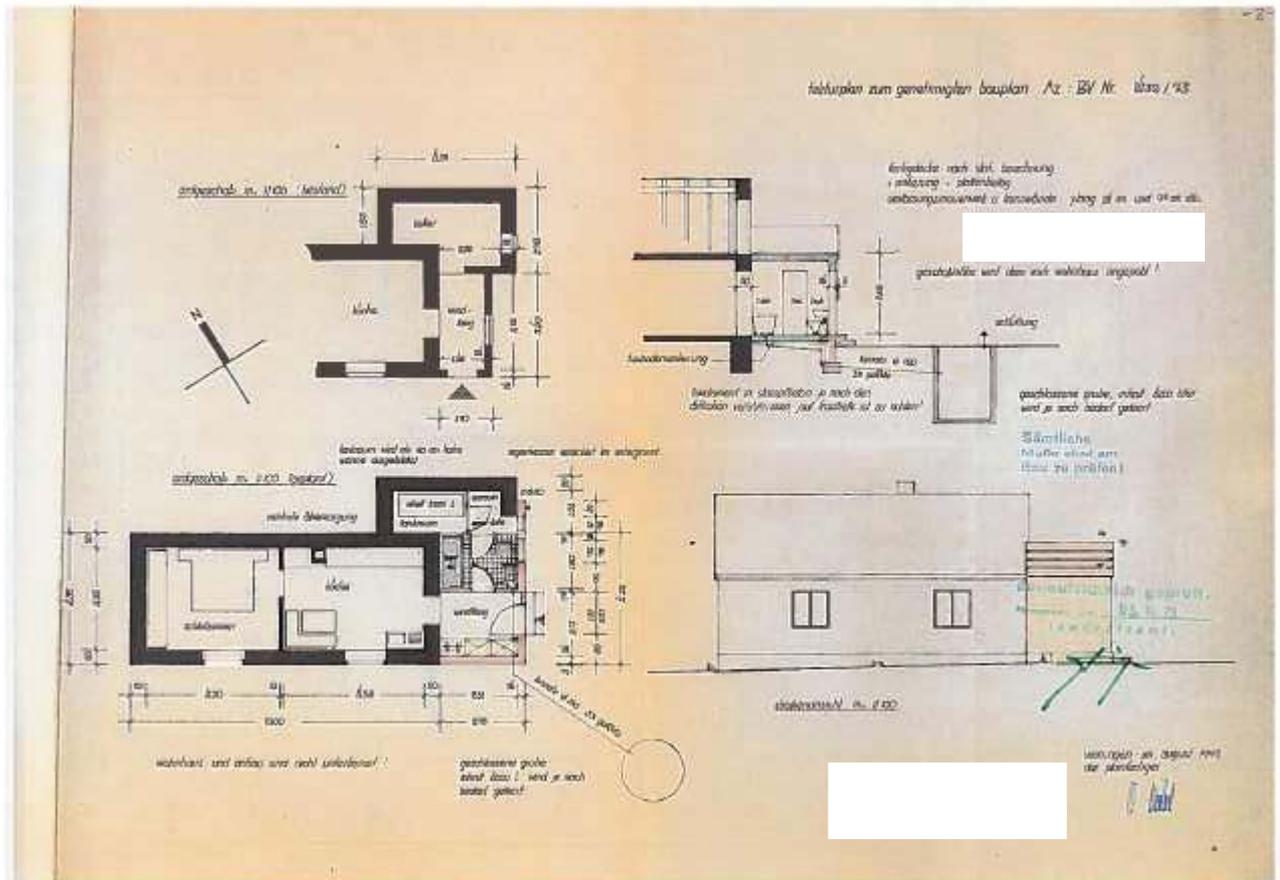
Bankverbindungen:
 Sparkasse Südwestpfalz (BLZ 542 500 10) Nr. 83
 BIC: MALADE51SWP, IBAN: De14 5425 0010 0000 0000 83
 Postbank Ludwigshafen (BLZ 545 100 67) Nr. 5280673
 BIC: PBNKDEFF, IBAN: De19 5451 0067 0005 2806 73

Gläubiger-ID:
 DE69ZZZ00000033065

Internetadresse:
 www.lksuedwestpfalz.de

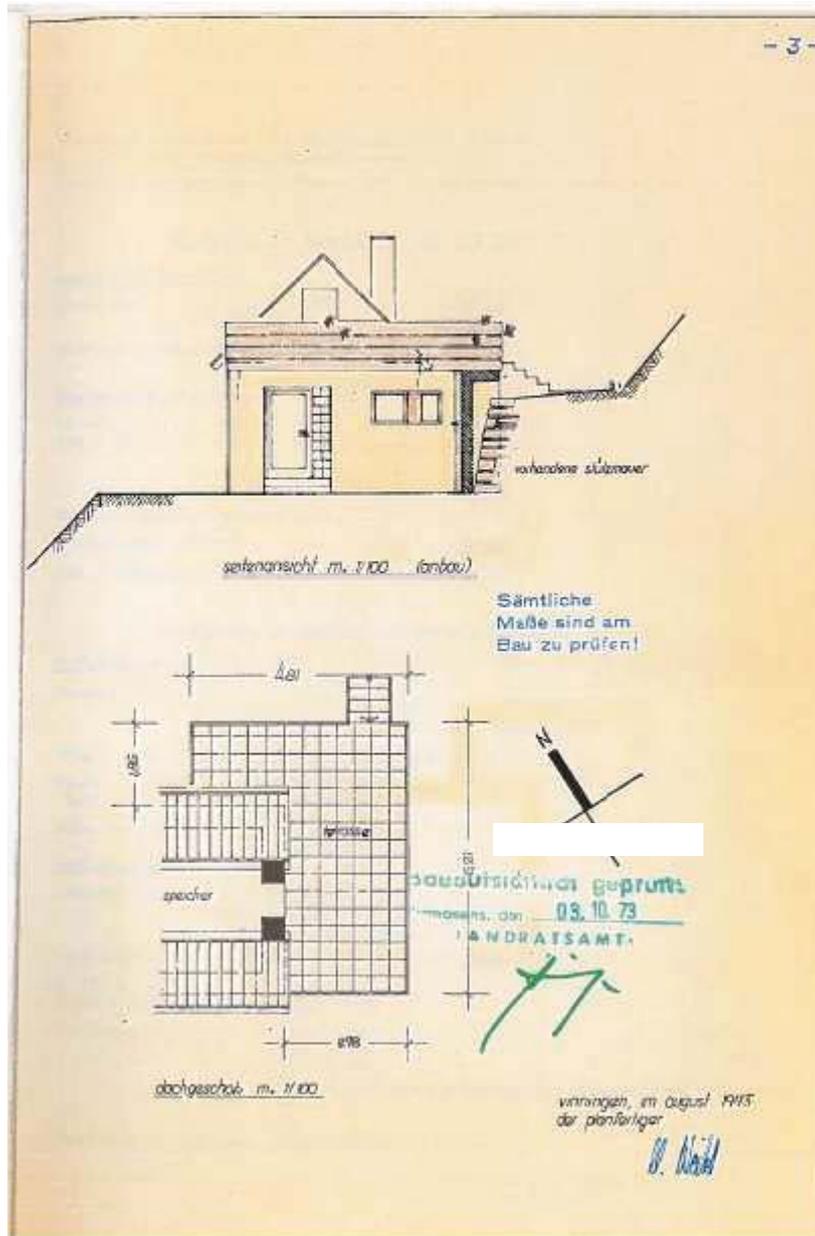
Auskunft Baulastenverzeichnis Kreisverwaltung Südwestpfalz Abteilung Bauwesen und Umwelt Herr Freiler vom 12.09.2014

Anlage 5



Grundriss EG, Schnitt und Straßenansicht, Bauantrag Erweiterung, Stand August 1973, zur Maßentnahme nicht geeignet

Anlage 5



Grundriss DG (Ausschnitt) und Giebelansicht (Hauseingang), Bauantrag Erweiterung, August 1973, zur Maßentnahme nicht geeignet

Anlage 6**Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen**

Wohnfläche*	ca.	Länge in m	Breite in m	Fläche in m ²	
EG					
Windfang		2,510	2,130	0,97	5,19
Bad/WC		2,510	1,800	0,97	4,38
Küche		4,580	3,350	0,97	14,88
Schlafzimmer		4,300	3,350	0,97	13,97
					<u>38,00</u>
DG					
Flachdach- terrasse		6,210	2,780	0,25	4,32
		2,000	1,500	0,25	0,75
					<u>5,00</u>
BGF					
Einfamilienwohnhaus		10,00	4,35	2,00	87,00
		2,75	4,32	1,00	11,88
		4,51	0,95	1,00	4,28
					<u>103,00</u>

* Unmaßstäbliche Planunterlagen der Erweiterung standen zur Verfügung, die Flächenangaben wurden rechnerisch anhand der vorliegenden Grundrisse (Stand 1973) überprüft.

Anlage 7



Blick in die Hauptstraße nach Südosten auf das Bewertungsobjekt



Blick in die Hauptstraße nach Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick auf die Giebelseite des Bewertungsobjektes von der Hauptstraße



Bruchsandsteinmauer zur Hauptstraße

Anlage 7



verwilderter Zugang zum Gebäude



Detail Hauseingangsbereich



Detail Schäden im Sturzbereich, am Mauerwerk und an der Eingangsüberdachung



Detail Schäden im Anschlussbereich Decken (Flachdachterrasse) – Außenmauerwerk

Anlage 7



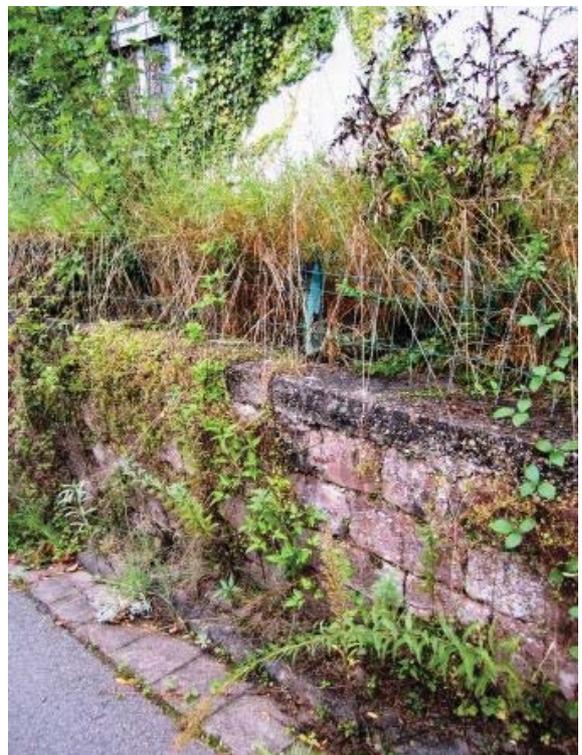
teilweise mit Efeu überwucherte Fassade



Blick auf den an das Gebäude anschließenden Hang, überwuchert mit Sträuchern, Brombeerhecken u.ä.



Blick von der Straße auf das nicht zugängliche Nebengebäude



Blick auf die an der Straße entlang verlaufenden Sandsteinmauer und Zaun