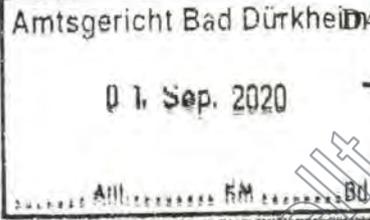


Kein Original  
Gutachten!

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

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



409  
DATUM: 26. AUGUST 2020  
Az.: ZV-20-949

**GUTACHTEN**



Az.: 1 K 11/19

Merianstr. 12  
67657 Kaiserslautern  
06 31 / 69 67 04  
06 31 / 69 67 64

Schrick@Wertgutachten.de  
www.Wertgutachten.de

Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 a ZVG (i.S.d. § 194 BauGB)

des **1/2 Miteigentumanteils** des gemeinschaftlichen Eigentums  
für das mit einem Vorder- u. Hinterhaus bebaute Grundstück  
in 67161 Gönnheim, Haardtstr. 12

verbunden mit dem

**Sondereigentum an der Wohnung Nr. II (≙ Hinterhaus)**

mit zugeh. Loggia und dem eigenen Kellergeschoss

Zum Wertermittlungsstichtag u. Qualitätsstichtag  
17.06.2020 wurde der  
Verkehrswert des Wohnungseigentums mit

**260.000,- €**

in Worten: **Zweihundertsechzigtausend Euro** ermittelt.



für die Bewertung von bebauten  
und un bebauten Grundstücken

öffentlich bestellt und vereidigt  
von der Architektenkammer  
Rheinland-Pfalz

ehrenamtliches Mitglied  
des Gutachterausschusses  
der Stadt Kaiserslautern  
und der Westpfalz

bestellt durch das  
Landesamt für Vermessung  
und Geobasis-Information  
Rheinland-Pfalz

Gemarkung: Gönnheim  
Flurstück-Nr.: 2222/5  
Größe: 503 m<sup>2</sup>  
Wohnungs-  
Grundbuch: Gönnheim  
Blatt: 894  
Eigentümer: (s. sep. Aufstellung)



Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten mit 34 Seiten Gutachtenermittlung  
zuzüglich der 8 Anlagen mit 18 Anlagenseiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>Deckblatt</b> .....	<b>1</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS	3
1.2 SACHVERHALTE	3
1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN	4
1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN	4
1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR	4
1.6 ZWANGSVERWALTER / INSOLVENZVERWALTER	4
1.7 EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT	4
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1 LAGE	5
2.2 GESTALT UND FORM	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN (WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)	6
2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS	8
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1 VORDER- U. HINTERHAUS (NUR HINTERHAUS)	9
3.2 WEITERE GEMEINSCHAFTLICHE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE U. BAULICHE ANLAGEN	11
3.3 GEMEINSCHAFTLICHE AUßENANLAGEN	11
<b>4. Beschreibung des Sondereigentums</b> .....	<b>12</b>
4.1 BESCHREIBUNG / DES SONDER-/TEILEIGENTUMS	12
4.2 SONDERNUTZUNGSRECHTE	16
4.3 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	17
<b>5. Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>18</b>
5.1 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	18
5.2 BODENWERTERMITTLUNG	19
5.2.1 Bodenrichtwert	19
5.2.2 Bodenwert des gesamten Wohnungs- und Teileigentums	20
5.2.3 Bodenwertanteil des Sonder- und Teileigentums	20
5.3 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	21
5.3.1 Wertermittlung	21
5.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	22
5.4.1 Wertermittlung	25
5.4.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge	26
5.5 SACHWERTERMITTLUNG	27
5.5.1 Ermittlung der Herstellungskosten	30
5.5.2 Ermittlung der Gebäudewerte	32
5.5.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	33
5.5.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33
<b>6. Verkehrswert</b> .....	<b>34</b>

<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b>	<b>ANLAGENSEITE</b>
ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	35
ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG	36
ANLAGE 3: AUSSCHNITT AUS DER TOPOGRAFISCHEN KARTE	37
ANLAGE 4: AUSSCHNITT AUS DEM STRABENVERZEICHNIS	38
ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : 1.000	39
ANLAGE 6: BODENRICHTWERTKARTE	40
ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN	41
ANLAGE 8: FOTOS	45

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:	Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - 67098 Bad Dürkheim, Seebacher Str. 2
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 05.06.2020 (s. sep. Aufstellung)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 20.05.2020 beantragt, Az.: 1 K 11/19.
Zwangsversteigerungssache:	Antragsteller(in) / Gläubiger(in) •/• (s. sep. Aufstellung)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	17.06.2020 (zugleich Ortstermin)
<b>Wertermittlungsgrundlagen:</b>	Siehe auch Anlagen
Rechtl. Grundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der zum Stichtag gültigen Fassung (s. Anlage 1).
Literatur:	Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2)
Übergebene/erhaltene Unterlagen:	Keine
Erhebungen des Sachverständigen:	Grundbucheinsicht, Einsicht Teilungserklärung; Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -, Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Auskünfte sonstiger Behörden.
<b>Ortsbesichtigung:</b>	
Tag:	17.06.2020
Teilnehmer:	Die Eigentümerin; Der Sachverständige

### 1.2 SACHVERHALTE

Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:

1. „Die COVID-19-Pandemie kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.“ (Quelle: DVW e.V.)
2. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine weiteren Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorgeschriebene Energieausweis in dieser Bewertung nicht zur Verfügung gestellt wurde. Die Immobilie weist stärkere energetische Mängel auf.
4. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 umfasst das Hinterhaus. Baubeginn war 1974, die Fertigstellung bzw. der Bezug erfolgte 1978. Die Wohnungseinheit Nr. 1 umfasst das ältere Vorderhaus und das nördlich gelegene Garagengebäude. Das Hinterhaus wurde als Anbau deklariert, der Verbindungsbau jedoch nicht durchgeführt. Hilfsweise wird die Legalität unterstellt.

Az.: 

5. Das Gebäude ist im Erdgeschoss um die Terrasse verbreitert und bildet somit eine Fassadenfront. Die angesetzte Zugangstreppe befindet sich vor dem Hauseingang. Auch die Grundrisse stimmen nur bedingt. Auf Grund der erst nachträglich erhaltenen Pläne können die Grundrisse nicht mehr nachvollzogen werden, offensichtlich ist das Gastzimmer im Obergeschoss entfallen. Hierfür wurde das Elternschlafzimmer vergrößert u. Teilbereiche der Diele sogar mit hinzugenommen.

### 1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEBEBENHEITEN

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen im Grundbuch nicht beachtet.  
Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinfl. Rechte sind zusätzl. zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### 1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Terrasse u. Loggia.

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Es bestehen keine Mietverhältnisse. (s. ggf. sep. Aufstellung)

### 1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen,  
Betriebsgegenstände, usw.:

In der Wohnung Nr. II befindet sich eine Küche in einfacher bis mittlerer Qualität u. Ausstattung. Die Küche ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

### 1.6 ZWANGSVERWALTER / INSOLVENZVERWALTER

Eingetragen als Verwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

Insolvenzverwalter:

Im Grundbuch nicht eingetragen.

### 1.7 EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Eigentümergeinschaft:

Mit einem Vorder- u. Hinterhaus bebaut, insg. 2 WEG- Einheiten mit Stellplätzen.

Es ist kein gewerbliches Teileigentum ausgewiesen.

Hausverwaltung:

Es besteht offensichtlich keine Hausverwaltung.

## 2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 2.1 LAGE

Großräumige Lage:

Der Landkreis Bad Dürkheim liegt im Süden des Bundeslandes Rheinland-Pfalz mit einer Gemarkungsfläche von ca. 590 km<sup>2</sup>. Er besteht aus 5 Verbandsgemeinden mit 41 Ortsgemeinden u. 7 Städten mit rd. 133.000 Einwohnern. In der Regionalplanung ist Bad Dürkheim als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Mainz beträgt ca. 70 Kilometer. Die Ortsgemeinde Gönnheim liegt zwischen den Städten Bad Dürkheim u. Ludwigshafen. Verkehrstechnisch liegt Gönnheim an der Landstraße L 525 der Kreisstraße K 8. Der nächstgelegene Autobahnanschluss liegt an der A 650 in ca. 3 km Entfernung, das Autobahnkreuz A 61 bzw. A 65 liegt in rd. 8 Kilometer Entfernung.

Demografische Situation; Quelle:

"Die Bertelsmann Stiftung", [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

↕ Bevölkerungsentwicklung:	eher stabil
↕ Arbeitsplatzzentralität:	0,5 - 0,8 (wohngestärkt)
↕ Arbeitslosenanteil:	4,6 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand Mai 2020)
↕ Zentralitätskennziffer:	72,8 (Bad Dürkheim) (Bezugsjahr 2019)
↕ Ausländeranteil:	rd. 5,5 % - 8 % (Landkreis) (Bezugsjahr 2017)
↕ Kaufkraftkennziffer:	120,2 (Gönnheim) (lt. MB-Research, Stand 2019)

Ort und Einwohnerzahl:

Die Ortsgemeinde Gönnheim hat ca. 1.600 Einwohner. Der Ort wurde erstmals um 771 urkundlich erwähnt.

Einrichtungen u. Infrastruktur:

befriedigende Infrastruktur u. Dienstleistungen

Verbandsgemeinde:

Die Verbandsgemeinde Wachenheim an der Weinstraße hat ca. 10.000 Einwohner.

Landkreis / Stadt:

Bad Dürkheim, Verwaltungssitz in Bad Dürkheim

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt am alten Ortskernrandbereich. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in dem Ortszentrum. Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich nur noch bedingt in der Gemeinde. Stellplätze auf dem Grundstück sind vorhanden (1 Garage). Die Straßenbahnstation von Gönnheim liegt nördlich außerhalb des Ortes in ca. 1 km Entfernung.

Wohn- und Geschäftslage:

Mitteltgute Wohnlage.  
Als Geschäftslage nicht geeignet.

Art und Maß der Bebauung:

Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend Wohnbauflächen, überwiegend mit 1-2 geschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bebaut; Offene Bauweise (Gebäude(gruppen) unter 50 m)

Immissionen:

Gering, mäßige Beeinträchtigung

## 2.2 GESTALT UND FORM

Durchschnittliche Breite u. Länge, Grundstücksgröße, Nutzung:	Flur Nr.	Größe	Länge/Breite	Nutzungsart
	2222/5	503 m <sup>2</sup>	ca. 15 m x 35 m	Gebäude- u. Freifläche

Bemerkungen/Form: Rechteckige Grundstücksform

## 2.3 ERSCHLIEBUNGSZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute Erschließungsstraße mit überwiegend Anliegerverkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung.
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Niveaugleich zur Straße, Grundstück fast eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas-, Ver- u. Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefonanschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Gebäudes; Nachbarnebengebäude grenzständig
Einfriedung:	Einfriedung durch Zaun und Mauer vorhanden
Baugrund, Grundwasser:	(so weit augenscheinlich ersichtlich) Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen
	<u>Anmerkung:</u> <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasser- einträge vorhanden sind.</i>

## 2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

(WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Gönheim,  
Blatt 894, Stand vom 05.06.2020  
hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen  
bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II:  
(auszugsweise, gekürzt, ohne pers. Eintragungen)

Lfd. Nr. Zwangsversteigerung angeordnet  
(Amtsgericht Bad Dürkheim - 1 K 11/19 -)



Anmerkung:

Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III  
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht  
berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf.  
beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Ver-  
kaufpreises ausgeglichen werden.

- Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende)  
Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverun-  
reinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen, Altlasten):  
Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren  
Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
- Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster  
Gemarkung Gönheim,  
Flurstück Nr. 2222/5  
hat keine Eintragung.  
Die Auskunft erteilte die Struktur- u. Genehmigungsdirektion Süd.
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Gönheim,  
Flurstück Nr. 2222/5  
hat keine Eintragung.  
Die Auskunft erteilte die Kreisverwaltung.
- Darstellung im Flächennutzungsplan: W = Wohnbaufläche
- Festsetzung im Bebauungsplan: Es besteht ein Bebauungsplan.
- Baurecht: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle  
Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
- Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden.  
In Abteilung II des Grundbuches befindet sich  
kein entsprechender Vermerk.
- Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.  
Das Objekt ist nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler gelistet.
- Natur-, Wasser- u. Landschaftsschutz: Es sind keine wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.

## 2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 5 der ImmoWertV definiert.  
Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Baureifes Land sind nach Definition in § 5 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

### **Bewertungsgrundstück(e):**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem Vorder- u. Hinterhaus bebaute Grundstück im Innenbereich.

Es besteht ein Bebauungsplan.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 (Innenbereich) bzw. § 30 (Bebauungsplan) BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

### **Einordnung:**

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land.

### 3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN

#### 3.1 VORDER- U. HINTERHAUS (NUR HINTERHAUS)

Art des Gebäudes:	2- geschossiges 1-Familienhaus - zu Wohnzwecken genutzt - das Gebäude ist voll unterkellert - das Gebäude hat ein Flachdach - das Gebäude ist freistehend - keine Garagen o. Stellplätze vorhanden - rechteckige Gebäudeform mit Versprung - als sep. Gebäudeteile aufgeteilt - Hauseingang liegt seitlich des Gebäudes
Anmerkung:	Das Grundstück wurde bei Bezugfertigkeit in Wohnungs-/ Teileigentum aufgeteilt
Baujahr:	um 1974 (Fertigstellung 1978)
Modernisierungen/ Erweiterungen:	Keine
Ausführung und Ausstattung:	
Anmerkung:	Die Baubeschreibung konnte nicht in allen Teilen verifiziert werden. Abweichungen sind daher möglich.
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Fundamente aus Beton
Außenwände:	Kellerwände: Massives Mauerwerk Umfassungsw.: Mauerwerk aus Bims-/Hohlblockstein
Innenwände:	Massivwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Fußböden:	Kellergeschoss: Betonboden ohne Estrich Erd- bis Obergeschoss: schwimmender Estrich Fluré: PVC-Belag Treppenhaus: PVC-Belag
Treppen:	Kellertreppe: Massivtreppe aus Beton Geschosstreppe: Massive Stahlbetontreppe, Belag wie Treppenhaus, Geländer/Handlauf aus Stahl, gestrichen  Treppe zum Dach(spitzboden): Flachdach, ohne Zugangsmöglichkeit Außentreppe(n): Betontreppe gefliest mit Zugangspodest Das Treppenhaus befindet sich in einem schlechtem Zustand. Die- ser Bereich ist in Rauhputz ausgeführt.
Hauseingang:	Eingangstür als: Alu- Türelement mit Lichtausschnitt seitl. Element mit Isolierverglasung

Außenansicht:	Fassade:	Rauhputz mit Anstrich, Farbe: hell/weiß (s. Anlagebilder)
	Fenster:	Aluminiumfensterelemente, isolierverglast Farbe: anthrazit/schwarz
	Treppenhaus:	im Zugangsbereich
	Sockel:	glatt verputzt u. gestrichen
	Balkon(e):	als Loggia, gefliest Holzgeländer
	Terrasse(n):	tlw. im EG vorhanden Bodenbelag mit Waschbetonplatten
	Dachgeschoss:	Flachdach mit Bitumenabdichtung mit Kies
	Dach/Attika:	Art/Farbe: graue Attikaverkleidung
<b>Dachausführung:</b>		
Dachform:	Flachdach	
Dachkonstruktion:	Flachdach als Warmdach, voll wärmegeklämmt, da ausgebaut	
Dacheindeckung:	Dacheindeckung -abdichtung aus Bitumenabdichtung mit Kies, genaue Ausführung/ Zustand unbekannt	
Dachaufbauten:	nicht vorhanden	
<b>Schallschutz:</b>		
	Außenwand:	rd. 30 cm stark (lt. Plan) (Mauerwerk aus Bims-/Hohlblockstein)
	Schalldämmung befriedigend, entsprechend dem Baujahr.	
<b>Energetische Eigenschaften:</b> mäßig (baujahrsgeklämme Ausführung, alte Fenster)		
<b>Technische (Gemeinschafts)einrichtungen:</b>		
<b>Heizung:<sup>1)</sup></b>		
	Heizungen stehen im Sondereigentum, Plattenheizkörper mit Thermostatventil	
	Brenner:	Gasbrenner
	Baujahr:	rd. 10-15 Jahre alt
<b>Warmwasserversorgung:</b> Warmwasserbereitung zentral über Heizung, großer Vorratsbehälter vorh.		
<u>Anmerkung:</u> Beim Gutachten wird von einer völligen Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen ausgegangen.		
<b>Elektroinstallation:</b> Leicht unterdurchschnittliche Ausstattung, - nur Klingel vorhanden - Telefonanschluss		
<b>Gemeinschaftsräume:</b> nicht vorhanden		
<b>Besondere Einrichtungen (im Gemeinschaftseigentum):</b> nicht vorhanden		

<sup>1)</sup> Anmerkung: Nach der neuen EnEV (Energieeinsparverordnung vom 18.11.2013/16) besteht bei Wohngebäude eine Nachrüstpflcht wenn die Heizanlage vor dem 01.01.1985 erstellt wurde.  
Hiervon betroffen sind Heizkessel, Verrohrung u. die Dämmung (Mindestwärmeschutz) der obersten Geschossdecke/ Dachfläche. Es gelten verschiedene Übergangsregeln u. Ausnahmen.

**Besondere Bauteile**

**(am Gemeinschaftseigentum):**

nicht vorhanden

**Bauschäden/ Baumängel**

**(am Gemeinschaftseigentum):**

mittlerer Instandhaltungszustand vorhanden.

Siehe Bemerkung zu den Sachverhalten.

Der Sachverständige stellte einige Mängel fest:

*(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)*

- Die Wohnung Nr. 2 ist als Hinterhaus mit eigenen Ver- u. Entsorgungsanlagen vorhanden. Daher gibt es kein übliches Gemeinschaftseigentum, die Gebäude sind als wirtschaftlich selbstständige Gebäude anzusehen. Die gemeinschaftlichen Außenanlagen sind überaltert, insbesondere die betonierten Flächen sind stark sanierungsbedürftig.

Anmerkung:

*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin u. W.) wurden nicht durchgeführt.*

**3.2 WEITERE GEMEINSCHAFTLICHE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE U. BAULICHE ANLAGEN**

**Vorhandene Nebengebäude**

**nicht vorhanden:**

Stellplätze zum Straßenbereich:

Der Garagenschuppen ist der Einheit Nr. 1 zugeordnet.

Vor dem Gebäude sind öffentliche Stellplätze vorhanden.

**3.3 GEMEINSCHAFTLICHE AUßENANLAGEN**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, Zuwegung mit Betonverbundpflaster, betonierte Flächen, Gartenbereiche von den Gebäuden begrenzt,

Vorderhaus mit Kiesflächen, Hinterhaus mit Wildwuchs, Zufahrtstor u. -tür;

Einfriedung durch Zaun und Mauer vorhanden.

Allgemein ausreichender, vernachlässigter Zustand.

## 4. BESCHREIBUNG DES SONDEREIGENTUMS

### 4.1 BESCHREIBUNG der Wohneinheit / DES SONDER-/TEILEIGENTUMS

Anmerkung:

Die Beschreibung wird nach der Ausstattung u. Qualität der Pläne/Baubeschreibung/Teilungserklärung gefertigt. Abweichungen des Standards sind daher möglich.  
Siehe weiterhin die Mitteilung der festgestellten Sachverhalte.

**Lage und Orientierung:**

Lage der Einheit im Gebäude :

Das Wohnhaus liegt als Hinterhaus, rückwärtig, im östlichen Grundstücksbereich gelegen (Wohnung Nr. II).

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig, individuell, für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.

Belichtung und Besonnung:

gut, Bad / WC mit Tageslicht.  
Das Bewertungsobjekt ist nach allen Richtungen hin orientiert.

**Flächen- und Massenangaben:**

Anmerkung:

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie des Bruttorauminhaltes und der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Verwendete Unterlagen:

Pläne und Anlagen der Teilungserklärung

Rauminhalte & Bruttogrundfläche:

Hinterhaus

Anmerkung:

Ist der Rauminhalt des Gesamtobjektes bekannt, so kann der Bruttorauminhalt des Miteigentums ermittelt werden. Stehen diese Daten nicht zur Verfügung, muss auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. (Siehe Sprengnetter Tab. 3.12)

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan, tlw. geschätzt	Grundfläche	Höhe <sup>1)</sup> /Faktor	Rauminhalt
1-Familienhaus	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m <sup>3</sup> )
Kellergeschoss	4,985*8,285 + 8,485*8,325	111,94	2,60	291,04
Erdgeschoss	4,985*8,185 + 8,485*8,425	112,29	2,79	313,29
Obergeschoss	4,985*8,185 + 8,485*8,425 - 1,25*5,685	105,18	1 * 2,50	262,95
Flachdach	4,985*8,185 + 8,485*8,425	112,29	0,29	32,56
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: (gerundet auf volle 10 m <sup>3</sup> )				rd. 900 m <sup>3</sup>
<b>Bruttorauminhalt (BRI) anteilig, Miteigentumsanteil</b>				<b>rd. 900 m<sup>3</sup></b>

<sup>1)</sup> Die Geschosshöhen sind tlw. auf übliche o. durchschnittliche Geschosshöhen angepasst. Alternativ kann ein gesonderter Abzug für überhohe Geschosse erfolgen.

Berechnung Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wird über die bebauten Grundstücksflächen in allen Geschossen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987 1-Familienhaus	Fläche lt. Plan (m <sup>2</sup> )	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Geschosse	Geschoss- fläche (m <sup>2</sup> )
Kellergeschoss	4,985*8,285 + 8,485*8,325	111,94	1	111,94
Erdgeschoss	4,985*8,185 + 8,485*8,425	112,29	1	112,29
Obergeschoss	4,985*8,185 + 8,485*8,425 - 1,25*5,685	105,18	1	105,18
Flachdach	4,985*8,185 + 8,485*8,425 <i>ohne BGF-Ansatz</i>	112,29		
Bruttogrundfläche gesamt: (gerundet auf volle 1 m <sup>2</sup> )			rd.	329 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche anteilig, Miteigentumsanteil</b>			rd.	<b>329 m<sup>2</sup></b>

Wohn- und Nutzflächen:

Wohnung Nr. II Hinterhaus: 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Terrasse u. Loggia	Fläche lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m <sup>2</sup> )	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )
Wohnen	5,385*(6,635+1,25)	42,46	0,97	41,19
Küche	4,385*4,635	20,32	0,97	19,71
Bad	1,61*2,135	3,44	0,97	3,34
Abstellr.	1,51*2,135	3,22	0,97	3,12
Diele, Flur	2,26*4,385 + 2,135*3,235 - 0,45*0,80	16,46	0,97	15,97
<i>Obergeschoss</i>				
Eltern	4,01*4,26	17,08	0,97	16,57
Kind	4,01*3,01	12,07	0,97	11,71
Kind	3,76*4,385	16,49	0,97	16,00
Gast (zu Eltern)	2,26*5,385	12,17	0,97	11,80
Bad	2,26*3,01	6,80	0,97	6,60
Flur (tlw. Eltern)	1,26*4,01 - 0,45*0,80 + 2,26*1,26 + 1,13*0,60 + 1,26*4,26	13,59	0,97	13,18
Loggia, rd.	1,20*5,60	6,72	1/2	3,36
Terrasse	berücksichtigt mit 8 m <sup>2</sup>	8,00	1/4	2,00
<b>Wohnfläche<sup>1)</sup> gesamt:</b>	(gerundet auf volle m <sup>2</sup> )		rd.	<b>165,00</b>

**Die Gesamt-Wohnfläche beträgt somit insgesamt (gerundet) ca. 165 m<sup>2</sup>**

<sup>1)</sup> Die Wohn- u. Nutzflächen sind tlw. um Korrekturfaktoren ergänzt, man klassifiziert daher die ermittelten Flächen als so genannte "wohnwert- bzw. nutzwertabhängige" Gesamtflächen.

<b>Wohnfläche gesamt lt.:</b>	<b>Baugenehmigung (m<sup>2</sup>)</b>	unbekannt
<b>Wohnfläche gesamt lt.:</b>	<b>Teilungserkl./Prospekt (m<sup>2</sup>)</b>	(lt. Plan)
<b>Wohnfläche gesamt lt.:</b>	<b>Mietvertrag/Hausverw. (m<sup>2</sup>)</b>	nicht vorhanden

Anmerkung:

Aufgrund der Sachlage wird auf die ermittelte u. somit ausgewiesene  
Wohnfläche zurückgegriffen. Die Fläche wird mit 165 m<sup>2</sup> festgestellt.

**Ausführung und Ausstattung:**

Anmerkung:

Die Auswertung wurde nach den Angaben der Bauunterlagen/  
Teilungserklärung durchgeführt. Fehlende Angaben sind  
- soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin -  
ergänzt worden.

Innenwände:	Massivwände
Wandflächen:	überw. Muster-/Schaumtapete, tlw. Raufasertapete gestrichen Bad/WC: Fliesen raumhoch Küche: Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt / tapeziert und gestrichen
Fußböden:	Bad / WC: PVC-Belag Küchenbereich: PVC-Belag Wohnbereich: Laminatböden Schlafbereich: Teppich/PVC-Belag Flur/Diele: PVC-Belag
Fenster:	Aluminiumfensterelemente, isolierverglast Fensterbänke: innen Marmor, außen Werkstein Rollläden: aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: s. Haustür Innentüren: furnierte Türen, Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitt Balkontür: s. normale Fenster
Abstellräume:	Nutzungsrecht: an Kellergeschoss, im eigenen Gebäude

**Technische Einrichtungen:**

Küchenausstattung: Nicht in der Wertermittlung enthalten;  
s. entsprechend Angaben zum Zubehör

Sanitäre Installation:

Bad:	Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet u. WC in Sanitärfarbe (dunkelbraun)
Ausstattung:	gute Standardausstattung u. Qualität
2. Bad:	im EG: Dusche, Waschbecken, WC

Elektroinstallation: Unterdurchschnittliche Ausstattung;  
Antennenanschluß vorhanden

Heizung und Warmwasserversorgung: s. entsprechenden Pkt. bei der allgemeinen Gebäude-  
beschreibung.

**Zustand:**

Bauschäden und Baumängel:

gravierende Baumängel u. -schäden wurden festgestellt  
am Sondereigentum (s. entsprechend Gemeinschaftseigentum)

Schäden/Mängel wie folgt:

Der Sachverständige stellte Mängel fest:

*(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)*

- Im Keller sind feuchte Außenwände vorhanden, es liegen erhebliche Schäden am Putz vor.
- Der Estrich im Kellergeschoss ist nicht ausgeführt.
- Die Heizung war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht betriebsbereit.
- Die Bäder weisen Schäden auf u. sind wirtschaftlich stark überaltert.
- Die Fenster sind wirtschaftlich überaltert.
- Sämtliche Boden- u. Wandbekleidungen weisen erhebliche Gebrauchsspuren u. Schäden auf. Die Decken- u. Wandbereiche zeigen mehrere Wasserschäden auf. Die Glasbausteine im Treppenhaus zeigen erhebliche Risse u. Abplatzungen auf.
- Das Flachdach ist noch nicht saniert u. augenscheinlich undicht, altersbedingt muss hier mittelfristig eine Sanierung erfolgen.
- Das Geländer der Loggia ist baufällig.
- Es sind weitere, hier nicht im Einzelnen benannte Schäden vorhanden.
- Die Arbeiten sind tlw. in sichtbarer Eigenleistung ausgeführt u. entsprechen nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik u. Baukunst. Weitere Mängel können daher nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung:

*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

**Wirtschaftliche Wertbeeinflussung**  
(gemäß § 8 ImmoWertV)

nicht vorhanden

Unterhaltungszustand:

schwerwiegender Instandhaltungsstau vorhanden am Sondereigentum (s. entsprechend Gemeinschaftseigentum)

Anmerkung:

Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rauminhaltes bzw. bei dem Ansatz des Mietzinses oder der Wohnfläche berücksichtigt. Ein Instandhaltungsstau wird als pauschaler Abschlag bei den besonderen, wertbeeinflussenden Umständen in Abzug gebracht.

- Renovierung/Verbesserungen: nicht vorhanden
- Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:** nicht vorhanden
- Besondere Bauteile im Sondereigentum:** Zugangstreppe, Loggia

**4.2 SONDERNUTZUNGSRECHTE**

Sondernutzungsrechte sind besondere Gebrauchsregeln für Teile des Grundstücks oder Gebäudes.

**Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichem Eigentum:** Als Sondernutzung ist laut Teilungserklärung zugewiesen:  
Es sind keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.

**Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:** Keine

**Abweichungen zwischen Miteigentumsanteil, der relativen Wertigkeit des Wohnungseigentums sowie vertraglich vereinbarte Anteil der Lasten/ Kosten und Erträgen:**

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):

- Miteigentumsanteil: ME = 1/2
- relativen Wertigkeit des Wohnungseigentums: RE: es bestehen keine relevanten Abweichungen.
- Instandhaltungsrücklagen: nicht vorhanden
- Hausgeld der Einheit: nicht vorhanden

### 4.3 ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Terrasse u. Loggia in einem Hinterhaus in Gönheim.

Für eine derartige Nutzung ist das Gebäude in einem schlechten, überalterten entsprechenden Zustand. Es sind noch erhebliche Investitionen zu tätigen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als befriedigend, tlw. mangelhaft einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind insg. als mäßig (baujahrgemäße Ausführung, alte Fenster) einzuordnen.

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe ist ein leicht unterdurchschnittlicher Standard.

Es bestehen einige Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum, gravierend am Sondereigentum.

Es besteht ein mittlerer Unterhaltungstau am Gemeinschaftseigentum, ein schwerwiegender Unterhaltungstau am Sondereigentum.

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht vorhanden.

Das zu bewertende Gebäudeteil ist eigengenutzt.

## 5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

#### DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

#### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

#### 5.1 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels dem **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, sind im folgenden als „**Vergleichskaufpreisverfahren**“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „**Vergleichsfaktorverfahren**“ genannt (vgl. § 15 ImmoWertV). Die Kaufpreise der Vergleichs- Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen. Wenn vorhanden können auch Preise über Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) ermittelt werden.

Unterstützend oder auch allein (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnung) als auch für Teileigentum (Laden, Büro u.ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine **Sachwertermittlung** kann dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen oder wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so könne zur Erkundung des Grundstücksmarktes (bedingt) auch Zeitungsangebote herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Zudem sind, insbesondere die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden.
- Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks.
- Sonstiger wertbeeinflussende Umstände.

## 5.2 BODENWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. (vgl. § 16 Abs.1 i.V. mit § 15 Abs.1 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§16 Abs.1 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### 5.2.1 BODENRICHTWERT

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem zuständigen Kataster-/ Vermessungsamt entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2020:	350 €/m <sup>2</sup>	
Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert:	Zone: 0240	
Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet:	B / W	baureifes Land / Wohnbaufläche
Maß der Nutzung:	--	Anzahl der Vollgeschosse
Richtwertgröße des Grundstücks:	600 m <sup>2</sup>	Größe / Erschließungstiefe
Geschossfläche des Grundstücks:	--	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise:	o	o=offene / g=geschlossene Bauweise
Erschließungsabgabenrechtlicher Zustand:	frei	
Besonderheiten:	keine	

5.2.2 BODENWERT DES GESAMTEN WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUMS

Es wird der Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Für eine Bebauung mit einer anschließenden Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenwert deutlich über dem Bodenrichtwert angesiedelt. Entsprechend der Intensität der Ausnutzung von Grund und Boden ist der schließlich bezahlte Bodenwert(anteil) üblicherweise das ca. 1,0 - 1,5 -fache des Bodenrichtwerts. Der in diesem Fall angemessene Bodenwert ist der 1,05- fache Bodenrichtwert, da es sich hier um ein Grundstück mit einem Vorder- u. Hinterhaus mit insg. 2 Einheiten handelt.

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an den Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 2, §§ 4 - 6 und §§ 9 - 12 ImmoWertV), namentlich:

Bodenrichtwert		350,- €/m <sup>2</sup>	
• Zeitanpassung, konjunktureller Zuschlag	(rd. 2%)	+ 7,- €/m <sup>2</sup>	
• Wohnungs- u. Teileigentum	(rd. 5%)	+ 18,- €/m <sup>2</sup>	
<b>angepasster Bodenrichtwert</b>		<b>= rd. 375,- €/m<sup>2</sup></b>	

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr.	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück		Bodenwert
Flurstück 2222/5	503 m <sup>2</sup> x	375,- €/m <sup>2</sup>	188.625,- €	rd.	188.600,- €
insgesamt:			(gerundet auf volle Tausend)	<b>rd.</b>	<b>189.000,- €</b>

5.2.3 BODENWERTANTEIL DES SONDER- UND TEILEIGENTUMS

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Bodenwert	189.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 1/2
<b>Bodenwertanteil</b>	<b>= 94.500,- €</b>

**Die Bodenwertermittlung ergab einen**

**Bodenwertanteil des Grundstückanteils von rd. 94.500,- €**

### 5.3 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

#### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ein Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses liegt nicht vor. Der Landesgrundstücksmarktbericht liefert ein Rechenverfahren das nur größere Wohnanlagen berücksichtigt und deshalb hier nicht sachgerecht anwendbar ist. In dieser Art als Zweifamilienhaus sind Vergleichspreise nur bedingt verwendbar.

Bei den genannten Preisen sind Garagen bzw. Stellplätze zusätzlich zu bewerten. Die ausgewiesenen Preise sind ältere Durchschnittspreise von nicht stadtkernnahen Stadtbezirken, bei Neubauten können inzwischen Preise für Tiefgaragenplätze in größeren Städten von über 15.000 € erreicht werden.

- Vergleichsfaktoren (*pro Stellplatz, veröffentlichte, überalterte Werte*)
  - Tiefgaragenstellplatz: rd. 6.500 €
  - Garagen: rd. 7.000 €
  - Mehrfachparker in TG: rd. 5.000 €
  - Stellplätze im Freien: rd. 4.000 €

#### 5.3.1 WERTERMITTLUNG

##### Wert des Grundstückanteils

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Marktdaten, der konjunkturellen Entwicklung und der Lage wird ein Quadratmeterpreis in Höhe von 1.800,- €/m<sup>2</sup> bis 2.200,- €/m<sup>2</sup> für marktkonform erachtet.

Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf volle m <sup>2</sup> )	165 m <sup>2</sup>	
Wertfaktor pro m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	x 2.000,- €/m <sup>2</sup>	
<b>Wert des Wohn- bzw. Teileigentums</b>	<b>=</b>	<b>330.000,- €</b>
zuzügl. Nutzungsrecht an kein SNR zugewiesen s. Sachwertermittlung	-	€
Abschlag wegen Baumängel/-schäden u. Unterhaltungsstau	- 50.000,00 €	
Bes. Einrichtungen: nicht vorhanden		
<b>Berücksichtigung vorgenannter Punkte insgesamt:</b>	<b>=</b>	<b>- 50.000,- €</b>
<b>Wert des Grundstückanteils</b>		<b>= 280.000,- €</b>
<b>Die Vergleichswertermittlung ergab einen</b>		
<b>Vergleichswert des Wohnungseigentums von</b>	<b>rd.</b>	<b>280.000,- €</b>

## 5.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### ERTRAGSWERTVERHÄLTNISSSE - § 17 IMMOWERTV

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

### REINERTRAG, ROHERTRAG - § 18 IMMOWERTV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblichen Mieten zugrunde zu legen.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 19 IMMOWERTV

Dies sind marktübliche Kosten die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

### KAPITALISIERUNG - § 20 IMMOWERTV

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ - § 14 IMMOWERTV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, er stellt den Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren dar.

### RESTNUTZUNGSDAUER - § 6 (6) IMMOWERTV

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 (3) IMMOWERTV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel o. Bauschäden sowie abweichende Erträge können, durch marktgerechte Zu-/ Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

### ROHERTRAG

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer marktüblich erzielbaren Miete. Sollte ein Unterhaltungsstau vorliegen, sind diese Mieten nicht erzielbar. Dieser Umstand wird durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

In Anlehnung an die II. BV (Berechnungsverordnung) bzw. der Anlage 1 der BeWertV, eigenen Erfahrungswerten und anderen sonstigen Veröffentlichungen.

### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

aus Sprengnetter Bd. II, 3.04/1/3,  
sowie den Angaben des örtlichen Gutachterausschusses und der Grundstücksmarktberichte.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

### RESTNUTZUNGSDAUER VORDER- U. HINTERHAUS (HIER NUR HINTERHAUS)

zum Bewertungsstichtag:	17.06.2020
tatsächliches Baujahr:	um 1974 (Fertigstellung 1978)
Gesamtnutzungsdauer von	75 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	rd. 46 Jahr(e)
rechnerische, übliche Restnutzungsdauer:	rd. 29 Jahr(e)

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:** 33 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund der Bauausführung u. des Erhaltungszustandes nach Beseitigung vorhandener Mängel/Schäden bzw. des Unterhaltungsstaus auf 33 Jahre geschätzt.

Durch die modifizierte Restnutzungsdauer liegt hierdurch eine um 4 Jahre verlängerte Nutzungsdauer vor.

Dies entspricht einem fiktiven Baujahr von 1978.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer Vorder- u. Hinterhaus (u. fiktives Baujahr):**

Das ca. 1974(Fertigstellung 1978)errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zu-  
 nächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sachwertrichtlinie") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (max. 20 Punkte). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren)	Punkte
<u>Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	-
Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren	-
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	-
Modernisierung der Heizungsanlage	-
Wärmedämmung der Außenwände	-
Modernisierung von Bädern	-
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-
<b>Summe</b>	<b>0</b>
<u>Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Behebung des Unterhaltungsstaus sowie Schadensbeseitigung/ Fertigstellungsarbeiten	5
<b>Summe</b>	<b>5,0</b>

Ausgehend von 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

#### 5.4.1 WERTERMITTLUNG

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblichen (Netto-Kalt-)Miete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Gebäude: 1-Familienhaus	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen <sup>1)</sup> (m <sup>2</sup> )	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatl. (€)	jährlich (€)
Hinterhaus: Wohnung Nr. II	4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Terrasse u. Loggia	ca. 165	7,50	1.237,50 €	14.850,00
Stellplatz/Garage	nicht vorhanden				

<b>marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt)</b>	<b>14.850,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)</b> (24 % der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete)	- 3.564,00 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.286,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)	
2,25 % von 94.500,- € (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)	- 2.126,25 €
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>= 9.159,75 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage zur ImmoWertV) bzw. Formel: $B = \frac{1}{q^n} * \frac{q^n - 1}{q - 1}$ bei p = 2,25 % Liegenschaftszinssatz (mit q = 1+p) und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	* 23,118
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 211.755,10 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstückanteils</b> (s. Bodenwertermittlung)	+ 94.500,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>= 306.255,10 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<b>Nutzungsrecht an: kein SNR zugewiesen</b> s. Sachwertermittlung	- - €
<b>Abschlag wegen Baumängel/-schäden u. Unterhaltungstau</b> (s. Sachwertermittlung)	- 50.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 256.255,10 €</b>
<b>Die Ertragswertermittlung ergab einen</b>	
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums von</b>	<b>rd. 256.000,- €</b>

<sup>1)</sup> Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### 5.4.2 DARSTELLUNG MEHRPERIODISCHER ERTRÄGE

Im Folgenden wird zum besseren Verständnis die Entwicklung des Cashflows (Geldflusses), hier als Darstellung mehrperiodischer Erträge über die ersten 10 Jahre, gemäß § 17 Abs. 3 ImmoWertV gezeigt.

Es sind keine unterschiedlichen periodischen Erträge vorhanden bzw. zu erwarten. Die Reinerträge werden daher mit den gleichen Beträgen berücksichtigt. Die Herleitung des jährlichen Reinertrages ist auf der vorherigen Seite ausgewiesen. Gegebenenfalls vorhandene Schäden u. wirtschaftliche Einflüsse sind am Ende der Berechnung als sep. Besonderheiten berücksichtigt.

Jahr / Zeitraum	Reinertrag	Diskontierungsfaktor	Barwerte der Reinerträge
1. Jahr	11.286,00 €	0,97799511	11.037,65 €
2. Jahr	11.286,00 €	0,95647444	10.794,77 €
3. Jahr	11.286,00 €	0,93542732	10.557,23 €
4. Jahr	11.286,00 €	0,91484335	10.324,92 €
5. Jahr	11.286,00 €	0,89471232	10.097,72 €
6. Jahr	11.286,00 €	0,87502427	9.875,52 €
7. Jahr	11.286,00 €	0,85576946	9.658,21 €
8. Jahr	11.286,00 €	0,83693835	9.445,69 €
9. Jahr	11.286,00 €	0,81852161	9.237,83 €
10. Jahr	11.286,00 €	0,80051013	9.034,56 €
<b>Summe der Barwerte 1. - 10. Jahr</b>			<b>rd. 100.064,10 €</b>

#### Restwertermittlung:

11. - 33. Jahr	11.286,00 €		
Barwertfaktor	x 17,803	[2,25%; 23 Jahre]	
	= 200.924,66 €	0,80051013	+ 160.842,23 €
Bodenwert	94.500,00 €	0,47985558 (diskont. über 33 Jahre)	+ 45.346,35 €
Abschlag wegen Baumängel/-schäden u. Unterhaltungstau			- 50.000,00 €
Nutzungsrecht an: kein SNR zugewiesen s. Sachwertermittlung	- €		- €
<b>Ertragswert</b>			<b>rd. 256.000,- €</b>

#### Anmerkung:

Durch die Beschränkung der Genauigkeiten des Barwertfaktors auf drei Stellen bzw. der Diskontierungsfaktoren (Abzinsungsfaktoren) auf acht Stellen sind Rundungsfehler vorhanden.

## 5.5 SACHWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und baulichen Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

### HERSTELLUNGSKOSTEN - § 22 IMMOWERTV

Die Normalherstellungskosten *NHK* basieren auf Auswertungen von feinen Baukosten für Perioden mit annähernd gleiche Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf verschiedene Index- Basisjahre zurückgerechnet - u.a. 1913, 1995, 2000 / 2005 & 2010 -.

Durch die Gliederung nach zeittypischen Bauweisen ist eine ausreichende Unterscheidung hinsichtlich des Ausbau- und Ausstattungsgrades im Erstellungsjahr möglich. Die Werte unterstellen eine normale Unterhaltung und Erneuerung.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über Jahr(zehnte) hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf den m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt - berechnet nach der DIN 277, Ausgabe ab 1987 - oder der Brutto-Grundfläche (BGF) und verstehen sich incl. Mehrwertsteuer.

Zusätzlich zu diesen Normalherstellungskosten sind noch besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere Betriebsanlagen, Außenanlagen und Baunebenkosten zu erfassen.

### BAUNE BENKOSTEN - § 22 (2) IMMOWERTV

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten *BNK*, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab; sie sollen in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt werden.

### ALTERSWERTMINDERUNG - § 23 IMMOWERTV

Die Alterswertminderung wird gleichmäßige Wertminderung auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN - § 8 (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 od. ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Hierbei sind, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechende, marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachverständige 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 des entsprechenden Sachverständigen notwendig)

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Vorplanung i.S.d. Phasen der Architektenplanung nach § 15 HOAI anzusehen sind.

### RESTNUTZUNGSDAUER - § 6 (6) IMMO WERT V

Als Restnutzungsdauer RND ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Auch hier ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GND gemeint - nicht die technische Standdauer, die natürlich wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung ist die wirtschaftliche GND überwiegend auf 25 bis 80 Jahre mit fallender Tendenz begrenzt. Die Verkürzung ergibt sich aus den in immer kürzer werdenden Abständen vorzunehmenden Modernisierungsmaßnahmen.

Hinweis: Alternativ wäre es auch möglich, anstatt die wirtschaftliche GND zu verkürzen, die Instandhaltungskosten(sätze) sachgemäß zu erhöhen.

### WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 6 IMMO WERT V

Sonstige bisher durch die Wertminderung wegen Alters und Baumängel und Bauschäden noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

### MARKTANPASSUNGSFAKTOR - § 14 IMMO WERT V

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Diese stellen die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstückmarktes dar.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“.

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

### NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

### BAUNESENKOSTEN

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.

### RESTNUTZUNGSDAUER

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer *RND* entsprechend der Differenz aus üblichen Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Objektalter zugrunde gelegt.

Sind überdurchschnittliche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden, welche die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern, so wird ein fiktives Baujahr angenommen. Die Restnutzungsdauer gibt dann die noch zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer an.

### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer *GND* ergibt sich aus der Bauweise und ist deshalb „wertermittlungstechnisch“ den Normalherstellungskosten zuzuordnen und auch aus Sprengnetter Bd. II, Tab. in 3.01.1 entnommen und mit den Nutzungsdauern der BeWertV (Anlage 2) abgeglichen.

### WERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt als gleichmäßige Wertminderung (*Lineare Wertminderung*).

### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Eventuell vorhandene Bauschäden bzw. Baumängel werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Beseitigungskosten bzw. hierdurch bedingten Wertminderungen quantifiziert. Es wird empfohlen bei gravierenden Bauschäden einen qualifizierten Sachverständigen zu beauftragen.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

werden pauschal bzw. prozentual durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

### SACHWERTEFAKTOR

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

5.5.1 ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

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

**Vorder- u. Hinterhaus**

Nutzungsgruppe: 1-2 Familienhaus

Gebäudetyp: Typ 1.13 (Flachdach), (unterkellert), 2 Vollgeschosse

**Ermittlung Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr (NHK 2010): Gebäudestandard**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruk. u. Treppen	11,0 %			1		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1		
Heizung	9,0 %			1		
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt Ø 2,5	100,0 %	0,0 %	47,0 %	53,0 %	0,0 %	0,0 %

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	665	0,0	0,00
2	740	47,0	347,80
3	850	53,0	450,50
4	1.025	0,0	0,00
5	1.285	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,5			= 798,30

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	798,30 € / m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• nicht vorhanden	×	1,00
Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige		
• Regionalfaktor (gerundet)	×	1,04
• keine weiteren Besonderheiten	×	1,00
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>830,23 € / m<sup>2</sup> rd. 830 € / m<sup>2</sup> BGF</b>

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2 & 3	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995); Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folierabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2 & 3	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Klautür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995); Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2 & 3	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen; nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion (u. Treppen)</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz;
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2 & 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung      Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel;
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 2 & 3	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen; zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippisicherungen

5.5.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

<b>Gebäude:</b>		1-Familienhaus Typ: 1.13 (Flachdach) 1-2 Familienhaus 2 Vollgeschosse (unterkellert)
<b>Berechnungsbasis</b> (Grunddaten) <sup>1)</sup>		
• Brutto-Rauminhalt (BRI)		900 m <sup>3</sup>
• Brutto-Grundfläche (BGF)		329 m <sup>2</sup>
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)		165 m <sup>2</sup>
<i>Anmerkung Berechnungsbasis:</i>	<i>Die Berechnung wird auf Grundlage von Keydaten bezüglich der Geometrie des einzelnen Baukörpers erstellt.</i>	
<b>Normalherstellungskosten</b> (2010)		830,00 €/m <sup>2</sup>
Baupreisindex zum Stichtag 17.06.2020 (BPI 2015 = 100) 89,9 (2010) 117,7 (aktuell)		130,9
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]		1.086,47 €/m <sup>2</sup>
<i>Anmerkung Baupreisindex:</i>	<i>Der Baupreisindex wird auf 2010 bezogen. Dieser Index wird auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.</i>	
<b>Herstellungswert</b> (mit BNK) [NHK x BGF]		357.448,63 €
<i>Anmerkung Herstellungswert:</i>	<i>Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.</i>	
<b>Alterswertminderung</b>		linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND)		75 J./ 33 J.
• prozentual (mind. 3% für Bestand)		- 56,0 %
• Betrag		- 200.171,23 €
<i>Anmerkung Alterswertminderung:</i>	<i>Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.</i>	
<b>Zeitwert</b> (incl. BNK) GE/SØ		157.277,40 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) nicht vorhanden / Zugangstreppe, Loggia		5.000,00 €
• bes. Einrichtungen: (tlw. in NHK enthalten) nicht vorhanden / nicht vorhanden		
• sonstige pausch. Gebäudewerte: nicht vorhanden		
<b>Gebäudezeitwert</b> (incl. BNK)		162.277,40 €
<b>Gebäudewert insgesamt</b>	=	<b>162.277,40 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen pauschal</b> (ca. 3,1% des Gebäudezeitwertes)	+	<b>5.000,00 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>167.277,40 €</b>
<b>Bodenwert</b> des Wohnungseigentums (s. Bodenwertermittlung)	+	<b>94.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b> des Wohnungseigentums	=	<b>261.777,40 €</b>

<sup>1)</sup> Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie des Bruttorauminhaltes u. der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### 5.5.3 ANPASSUNG AN DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht einen Grundstücksmarktbericht, weiterhin sind regionale u. der Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) vorhanden.

Für den örtlichen / regionalen Grundstücksmarkt gibt es nur veraltete Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren (Sachwertfaktoren). Die Recherche in den einschlägigen Veröffentlichungen (Mietspiegel, IVD-Preisspiegel, Regionalfaktoren) zeigt, dass sich der örtliche Grundstücksmarkt näherungsweise bundesdurchschnittlich verhält. Es hat sich bestätigt, dass das Marktverhalten im Wesentlichen von folgenden Einflussfaktoren abhängig ist.

- der Objektart
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts
- der Region (Bodenrichtwert als Indiz der Kaufkraft- und Nachfragesituation)

Zusätzlich wird in dieser Wertermittlung auf regionale und bundesweite Erfahrungswerte zurückgegriffen, die in Sprengnetter Bd. III, 3.03.1 ff veröffentlicht sind.

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Vergleichswert.

Danach liegen die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. gleichem Bodenwertniveau ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag über dem ermittelten vorläufigen Sachwertes. Auf Grund der Lage und der Art des Bewertungsobjektes, der aktuellen Marktlage und den sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten wird ein Zuschlag in Höhe von rd. 15 % des vorläufigen Sachwertes als notwendig erachtet.

<b>Vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>261.777,40 €</b>
<b>Sachwertfaktor des Grundstückanteils</b>		<b>* 1,15</b>
<hr/>		
<b>Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>301.044,01 €</b>
<b>Nutzungsrecht an: kein SNR zugewiesen</b> <i>(kein sep. Stellplatz ausgewiesen)</i>	- €	
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> <i>(s. ggf. wertbeeinflussende Umstände)</i>		
<b>Abschlag wegen Baumängel/-schäden u. Unterhaltungstau</b> <i>(s. Erläuterung/Aufstellung)</i>	-	<b>50.000,00 €</b>
<hr/>		
<b>Sachwert des Wohnungseigentums insgesamt:</b>	=	<b>251.044,01 €</b>

Die Sachwertermittlung ergab einen  
**marktangepassten Sachwert des Wohnungseigentums von** rd. **251.000,- €**

### 5.5.4 BERÜCKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Auf Grund der vorliegenden Sachverhalte kann nur grob ein Wertabschlag bezüglich des notwendigen Unterhaltungstaus, Schaden-/Mangelbeseitigungsmaßnahmen geschätzt werden. In diesem Fall sind tlw. Schäden / Mängel u. ein Unterhaltungstau am Gemeinschaftseigentum, sowie erhebliche am Sondereigentum vorhanden, es wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag für das Sonder-/ Teileigentum in Höhe von rd. 50.000 € als notwendig erachtet. Weiterhin ist auch ein Abschlag für die wirtschaftlichen Besonderheiten (energetischen Eigenschaften (mäßig (baujahrgemäße Ausführung, alte Fenster)) berücksichtigt. Der geschätzte Aufwand entspricht hiermit rd. 14% des Herstellungswertes bzw. rd. 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Kosten der Sanierungen den angesetzten Abschlag übersteigen können, eine exakte Abschätzung der Sanierung ist nicht möglich.

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 a ZVG des 1/2 Miteigentumsanteils am gemeinschaftl. Eigentum für das mit einem Vorder- u. Hinterhaus bebaute Grundstück in Gönheim, Haardtstr. 12 (Wohnung Nr. II)



Az.:

6. VERKEHRSWERT

Dem Vergleichswert wird, wenn genügend geeignete Verkaufspreise bekannt sind, das höhere Gewicht beigemessen.

In diesem besonderen Fall als Dachwohnung in einem Zweifamilienhaus auf einem gemeinschaftlichen Grundstück wird dem Sachwert die höchste Gewichtung zugewiesen.

Die ermittelten Werte betragen:

		Wohnung Nr. II	Gewicht	(i.d.R.)
• Der Vergleichswert	rd.	280.000,- €	0,5	(2)
• Der Ertragswert	rd.	256.000,- €	0,5	(1)
• Der Sachwert	rd.	251.000,- €	1,0	(0,5)
<b>Gewogenes Mittel (gerundet):</b>		<b>260.000,- €</b>		

Der Verkehrswert für das Wohnungseigentum in Gönheim, Haardtstr. 12, Wohnung Nr. II, 1/2 Miteigentumsanteil am Gesamteigentum

Gemarkung: Gönheim, Flurstück-Nr.: 2222/5  
Grundbuch: Gönheim, Blatt: 894

wurde zum Wertermittlungsstichtag u. Qualitätsstichtag 17.06.2020 mit

**260.000,- €**

in Worten: **Zweihundertsechzigtausend Euro ermittelt.**

Kaiserslautern, 26. August 2020

**Immobilien Gutachter**

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)  
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)  
ö.b.u.v. Sachverständiger



Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)

**Sachverständigenbüro  
Martin Schrick**



Der von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist o. seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist ggf. durch Anonymisierung einzuhalten.

**ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

**BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)", zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

**ImmoWertV**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**BauNVO**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**BNatSchG**

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege -, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).

**BBodSchG**

Bundesbodenschutzgesetz, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

**BImSchG**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432).

**ErbbauRG**

Erbbaurechtsgesetz, zuvor Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.1919, 72, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

**PfandBG - Pfandbriefgesetz -**

i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373) (zuvor *tlw. geregelt im HBG*), zuletzt geändert durch Artikel 24 Absatz 38 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626).

**BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541).

**Mietrecht:** Seit dem 1.9.2001 in die §§ 535 - 561 BGB integriert (zuvor: *MHG vom 18.12.1974*)

**WoEigG bzw. WEG - Wohnungseigentumsgesetz -**

Gesetz über das Wohnungseigentum u. das Dauerwohnrecht, in der im BGBl. Teil III, Gliederungs-Nr. 403-1, veröffentl. bereinigten Fassung, Änd. d. Art. 4 des Gesetzes vom 5. Dez. 2014 (BGBl. I S. 1962)

**WoFlV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

**WertR 2006**

Wertermittlungsrichtlinien 2006 in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006), zuletzt berichtigt am 1. Juli 2006 (BANz. Nr. 121 S. 4798).

**SW-RL**

Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, veröffentlicht am 18.10.2012 (BANz. AT 18.10.2012 B1).

**VW-RL**

Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014, veröffentlicht am 11.04.2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)

**EW-RL**

Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015, veröffentlicht am 04.12.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)

**NHK 95 / NHK 2000 / NHK 2005 / NHK 2010**

Normalherstellungskosten 1995 bzw. 2000 / 2005 / 2010, vergleiche auch Sachwertrichtlinie Erlass des BMBau vom 1.8.1997 - RS I 3 - 63 05 04 - 4 & 1.12.2001 - BS 12 - 63 05 04 -30/1

## **ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG**

### **KLEIBER - SIMON - WEYERS:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten  
unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage 1998 & 4. Auflage 2002 & 6. Auflage 2010;  
unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017

### **SPRENGNETTER:**

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen,  
Sinzig (Loseblattsammlung), ab Mai 1997

### **GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:**

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft u. Wertermittlung, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, ab 2000

### **KRÖLL, HAUSMANN:**

Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 4. Auflage, 2011

### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

### **KLEIBER:**

WertR 76/96; WertV88 - WaldR91 - LandR76 - II - BV  
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

### **BKI KOSTENPLANUNG 2011:**

Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner  
BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011

### **BAUKOSTEN 2010/2011:**

Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung, Sanierung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel  
Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung Hubert-Wingen, 20. Auflage 2010

### **MITTAG:**

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung  
Dezember 1996

### **REINHOLD:**

Wertermittlungsrichtlinien 91/96;  
Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige, Neuwied 1997

### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; 28. Auflage

### **BERNHARD BISCHOFF:**

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; 2010 Olzog Verlag GmbH, München, 2. Auflage 2010.

### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. Wiesbaden, 5. Auflage 1995.

### **POHNERT, EHRENBERG:**

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,  
8. Auflage, Wiesbaden, 2015

### **WOLFGANG CRIMMANN:**

Der Beleihungswert, September 2016, 4. Auflage  
Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp, Band 55)

**ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : 1.000**  
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

**Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz**

67161 Gönheim, Haardtstr. 12



04.06.2020 | 00536998 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Maßstab (im Papierdruck) : 1 : 1.000  
Ausprägung: 170 m x 170 m



0

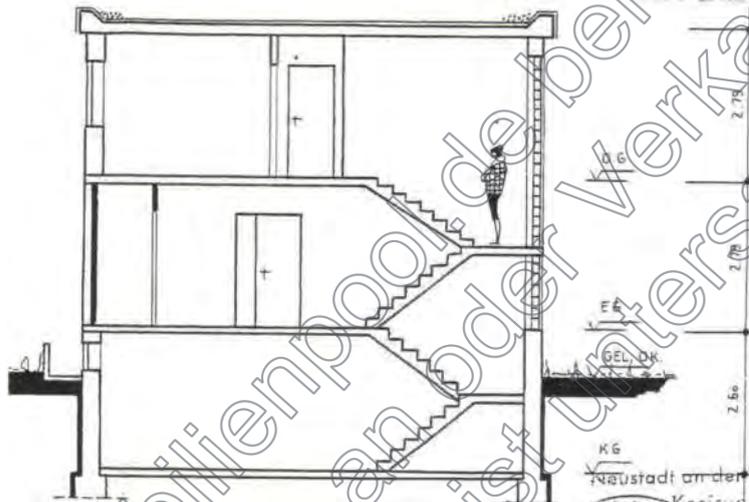
100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)  
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters  
für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und  
Flurstücknummern.

Datenquelle  
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Juni 2020.

ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN

KAMINKOPF IN KLINKER  
 DACHKONSTRUKTION FLACHDACH  
 DECKEN FERTIGDECKEN  
 AUSSENMAUERWERK POROTONSTEINE 30 cm  
 TRAGENDE INNENWÄNDE POROTONSTEINE 24 cm  
 KELLERAUSSENWÄNDE BETONSTEINE 30 cm  
 TRAGENDE INNENWÄNDE KALKSANDSTEINE 24 cm  
 KELLERTREPPE STAHLBETON  
 GESCHOSSTREPPE FREITRAGEND  
 FUNDAMENTE NACH STATIK



KG Neustadt an der Weinstraße, den 22. 17. 1978

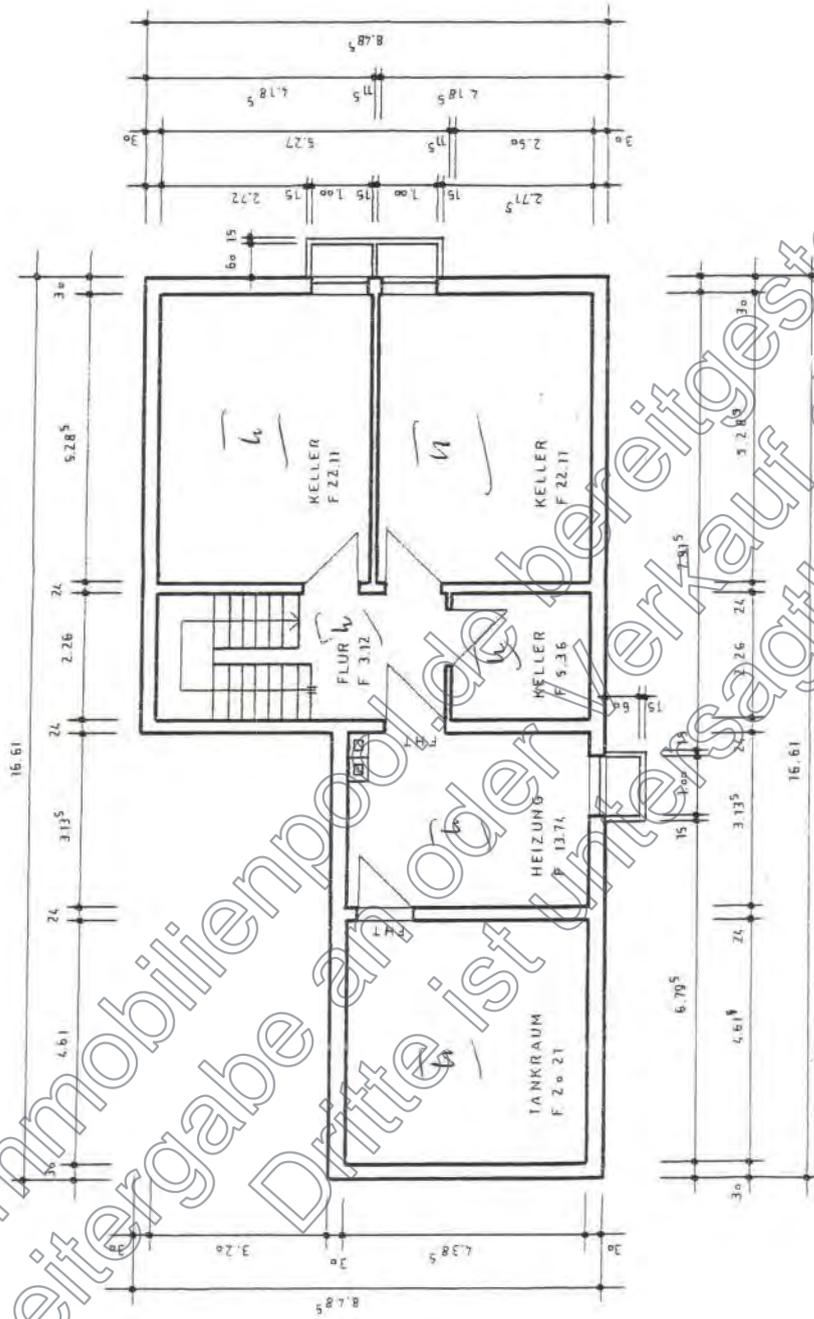


Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
Untere Bauaufsichtsbehörde -  
*N. A. Müller*

BAUVORHABEN FÜR HERRN  
 GÖNNHEIM, HAARDTSTRASSE, PL NR. 22, 22  
 ANBAU EINER WOHNUNG

Von immobilienpool.de oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

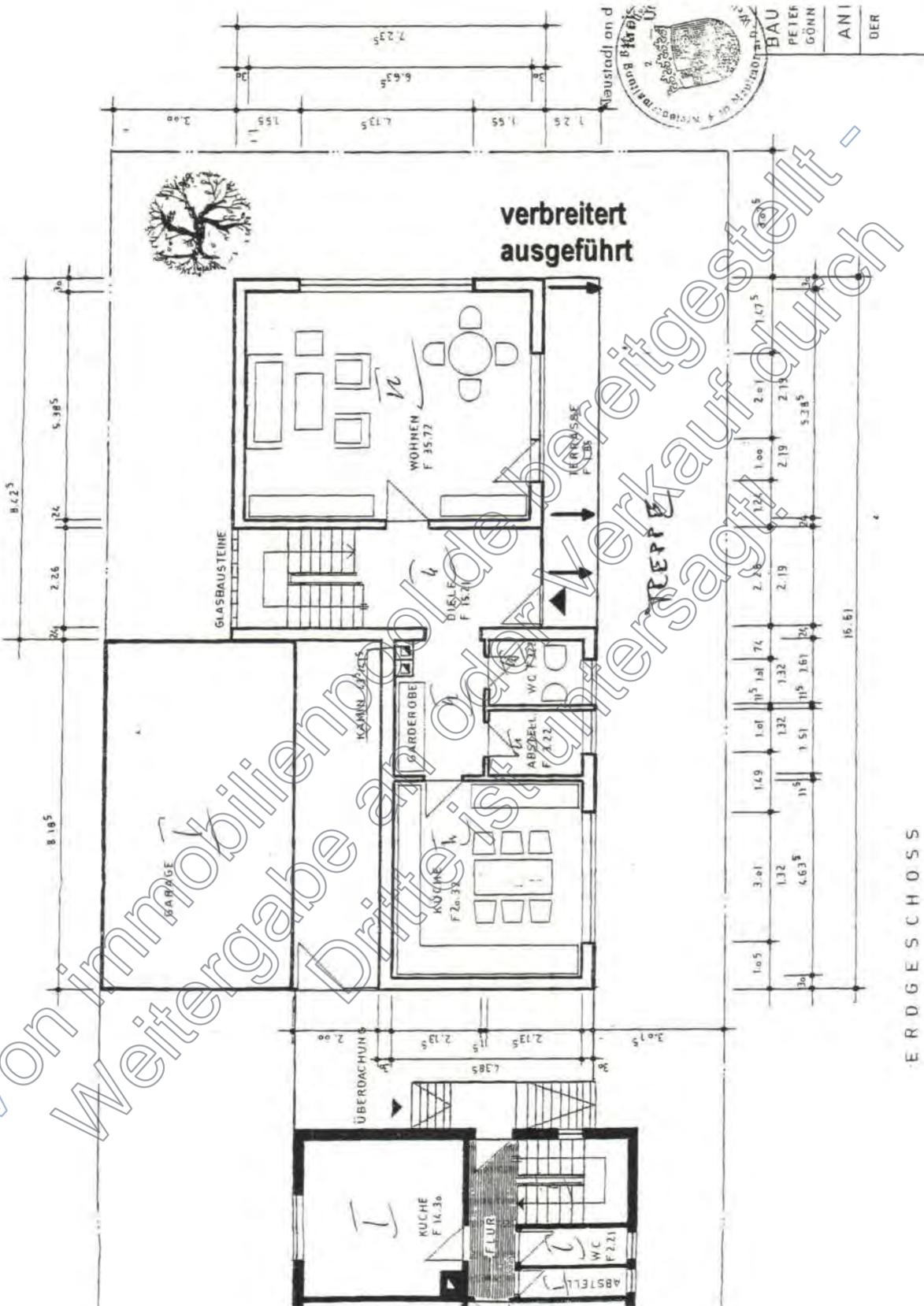
SCHNITT (unmaßstäblich)



KELLERGE SCHOSS

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Dritte ist untersagt!

GRUNDRISS KELLERGE SCHOSS (unmaßstäblich)

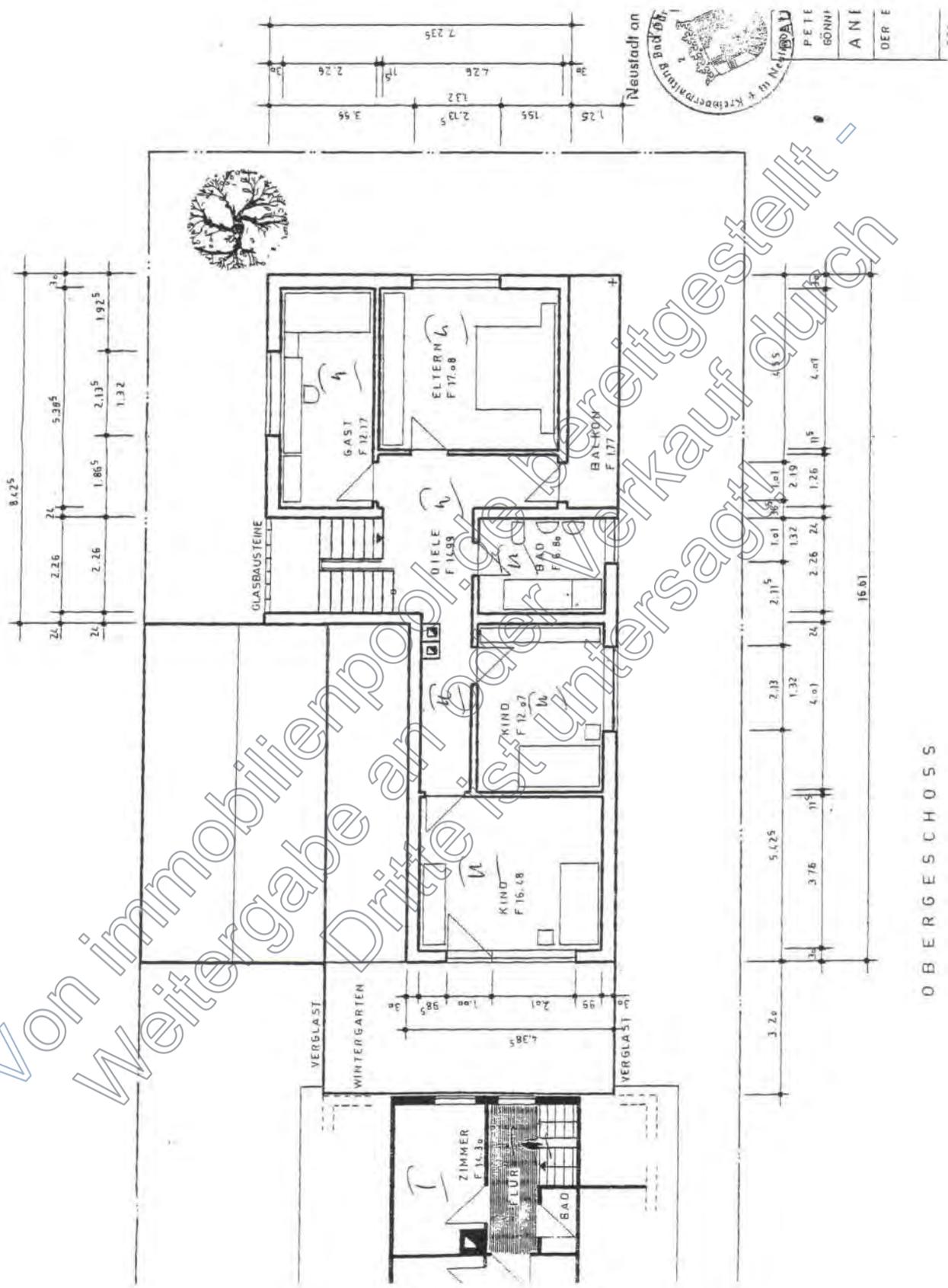


GRUNDRISS ERDGESCHOSS (unmaßstäblich)



92

Az.:



Neustadt on  
 Kreisvermessungsamt  
 Kreis Gießen

DER E  
 ANI  
 GONNI  
 PETE

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

GRUNDRISS OBERGESCHOSS (unmaßstäblich)

Az.:

**ANLAGE 8: FOTOS**

**BILD 01**

**ANSICHT WEST**

- STRAßENANSICHT VORDERHAUS NICHT BEWERTUNGSRELEVANT -



**BILD 02**

**ANSICHT NORDWEST**

- MITTE HINTERHAUS (WHG. 2), (WHG. 1: VORDERHAUS RECHTS, LINKS GARAGE) -



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



BILD 03  
ANSICHT SÜDWEST  
- HINTERHAUS MIT ZUGANGSBEREICH -



BILD 04  
ANSICHT SÜDWEST  
- ZUGANGSTREPPE -



BILD 05

BLICK NACH NORDEN

- RÜCKLIEGENDER TIEFERLIEGENDER GARTENBEREICH NICHT ZUGÄNGLICH -



BILD 06

INNENANSICHT KELLERGESCHOSS

- TREPPENBEREICH -



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

BILD 07

INNENANSICHT KELLERGESCHOSS  
- FEUCHTE WANDBEREICHE -



BILD 08

INNENANSICHT KELLERGESCHOSS  
- DEFEKTE HEIZUNG, FEUCHTESCHÄDEN -



BILD 09

INNENANSICHT ERDGESCHOSS  
- KÜCHE (INVENTAR NICHT BEWERTET) -

BILD 10  
INNENANSICHT ERDGESCHOSS  
- BAD -



BILD 11  
INNENANSICHT ERDGESCHOSS  
- TREPPENBEREICH -



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

BILD 12  
INNENANSICHT ZWISCHENPODEST  
- ZAHLREICHE SCHADHAFT  
GLASBAUSTEINE -

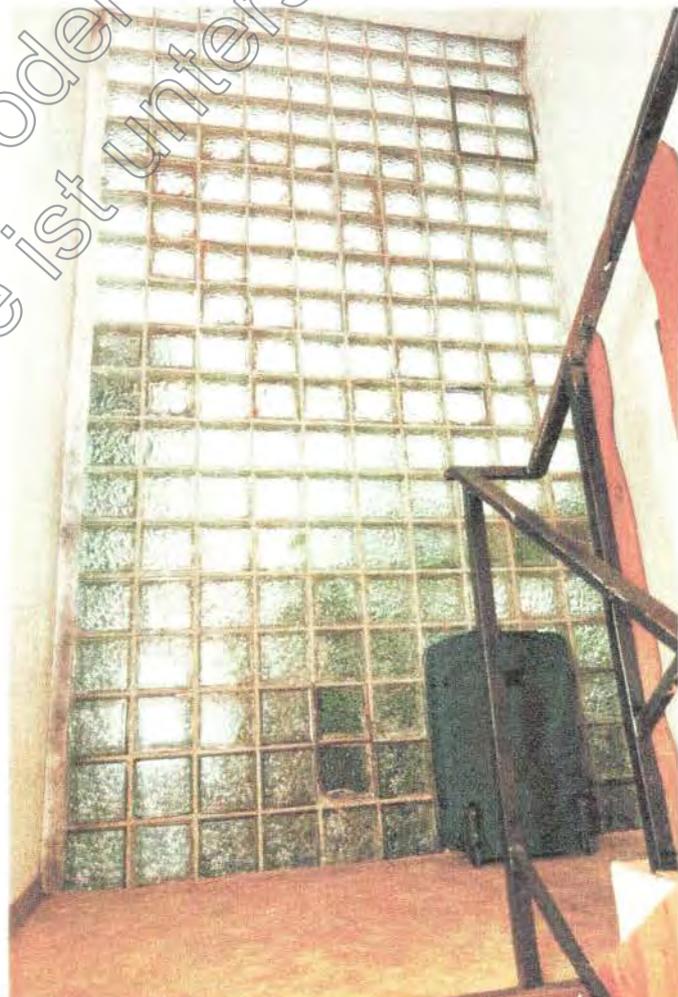


BILD 13

INNENANSICHT OBERGESCHOSS  
- BAD MIT FEUCHTESCHÄDEN -



BILD 14

INNENANSICHT OBERGESCHOSS  
- ZAHLEICHE FEUCHTESCHÄDEN AM FLACHDACH -

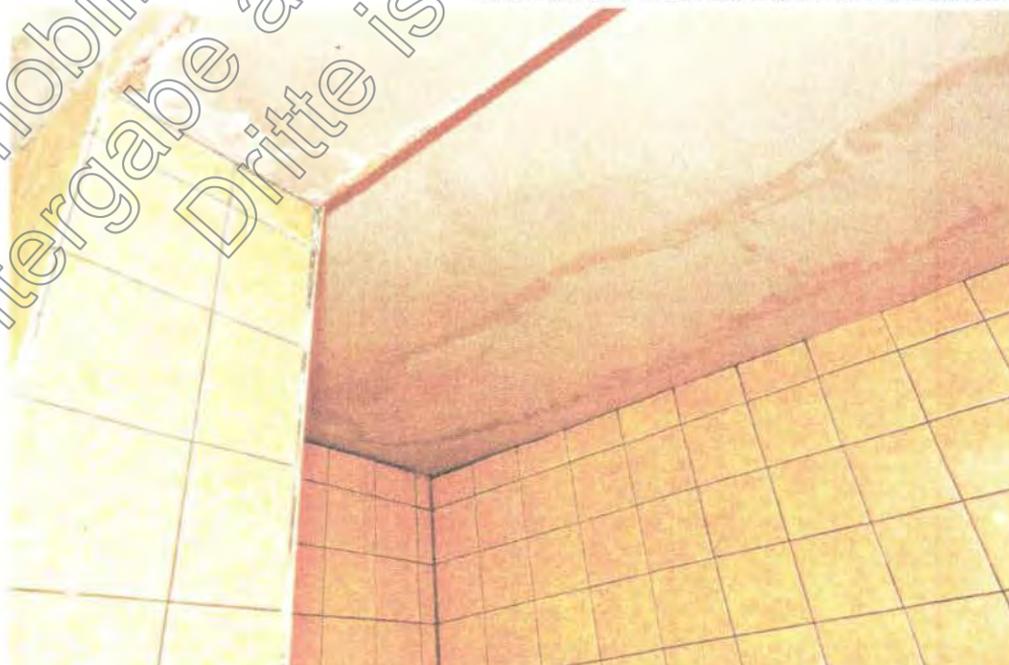


BILD 15

INNENANSICHT OBERGESCHOSS

- SCHLAFEN -

BILD 16

ANSICHT OBERGESCHOSS

- LOGGIA, NICHT VERKEHRSSICHERES GELÄNDER -

