



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)

Amtsgericht Kusel
Versteigerungsgericht
Trierer Straße 71
66869 Kusel

Andreas Czech
Lortzingstraße 25
66450 Bexbach

Telefon: 06826 – 934230
Mobil: 0175 - 208 59 21
Telefax: 06826 – 9331893
E-Mail: info@immovaluedgutachter.de
Datum: 02.04.2025
Az.: 2024-044-ImmoValue

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in **66909 Krottelbach, Maiwaldstraße 26**



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **1 K 26/24**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
23.01.2025 ermittelt mit rd.

219.000 €¹.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

¹ Siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4

Objekt: freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Massivbauweise (wohnerwertabhängige Wohnfläche Hauptwohnung rd. 147 m² und Einliegerwohnung rd. 57 m²), Baujahr ca. 1995, Garage und 2 Außenstellplätze.

Aufteilung und Nutzung gemäß den Grundrissen und Baugenehmigungen:

UG/KG: ELW mit Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad

Keller mit 2 Kellerräume, Heizungsraum und Heizöllageraum

Hauptwohnung im OG und DG:

OG: Flur, Treppenraum, Garderobe, WC, 3 Zimmer, Küche, Balkon, Terrasse

DG: Flur, 2 Zimmer, Loggia, Bad, Bodenraum, Speicher

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist bezüglich der tatsächlichen Nutzung keine Aussage möglich. In diesem Gutachten werden die Nutzungen gemäß den Baugenehmigungen unterstellt.

Der bei der Außenbesichtigung festgestellte bauliche Zustand des Bewertungsgrundstücks wird als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich bezeichnet.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen (eine papierhaft, zwei digital) erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Garage	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19

4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Ertragswertberechnung	31
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.6	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	36
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	36
5.3	Verwendete fachspezifische Software	36
6	Verzeichnis der Anlagen	37
6.1	<u>Anlage 1</u> : Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)	38
6.2	<u>Anlage 2</u> : Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet)	39
6.3	<u>Anlage 3</u> : Fotodokumentation	40
6.4	<u>Anlage 4</u> : Flächenberechnung	43
6.5	<u>Anlage 5</u> : Grundrisse (unmaßstäblich)	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Maiwaldstraße 26 66909 Krottelbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Krottelbach, Blatt 917, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Krottelbach, Flurstück 2857, Fläche 668 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kusel Trierer Straße 71 66869 Kusel Auftrag vom 17.12.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	23.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	23.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Andreas Czech, Gutachter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 25.09.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.01.2025• Berechnung der Bruttogrund- und Wohnfläche• Aufmaß des Bewertungsobjekts an den zugänglichen Stellen• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Einholung der Bauakte• Baulastenauskunft vom 23.12.2024• Altlastenauskunft vom 24.01.2025• Fotodokumentation• sonstige Bewertungsdaten aus den Fachliteraturen• Einholung des Schornsteinfegermessberichts vom 23.05.2024

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Umfang der Besichtigung

Den Beteiligten wurde postalisch der Ortstermin für den 15.01.2025 sowie ein zweiter Ortstermin nach Rücksprache mit der Rechtspflegerin des Amtsgerichts Kusel für den 23.01.2025 mitgeteilt. Zu den Ortsterminen waren die Beteiligten nicht zugegen. Lediglich der Mieter der Einliegerwohnung öffnete die Tür und teilte mit, dass er von den Vermietern nicht über eine Besichtigung informiert wurde. Ein Zutritt des Bewertungsobjektes wurde nicht gewährt. Die Wertermittlung wird auf Basis der Außenbesichtigung und der vorliegenden Auskünfte durchgeführt.

Ermittlung der Wohnfläche

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Wohnfläche wurde anhand der Grundrisse aus der Bauakte ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dem Gutachter wurde keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes ermöglicht. Das Bewertungsobjekt wies am Tag des Ortstermins einen durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Außenzustand auf (Dach, Fassade, Fenster, Außenanlagen) und es waren an der Fassade, dem Kellerabgang sowie im Eingangsbereich Bauschäden vorhanden. Aufgrund dessen, dass sich der Keller und die Garage im rückwärtigen Bereich im Erdbereich befindet und an der Kelleraußentreppe bei der Außenbesichtigung Putz- und Feuchtigkeitsschäden ersichtlich waren, wird in diesem Gutachten vermutet, dass in den Kellerräumen sowie der Garage Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Bauschäden beheben und eine Modernisierung/Renovierung des Innenausbaus durchführen wird. Die hierzu notwendigen Kosten wird ein Käufer direkt vom Kaufpreis in Abzug bringen (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

Zum Zustand der Wände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Türen, Fußböden, Elektroinstallation, Sanitärinstallation und Heizungsinstallation sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben möglich. In diesem Gutachten wird eine durch die Unsicherheit des Zustandes und der Ausbauqualität des Bewertungsobjektes bei dieser Wertermittlung ein mittlerer, baujahrestypischer Ausbauzustand (Baujahr 1995) unterstellt. Sollten weitere Baumängel und Bauschäden am Bewertungsobjekt vorhanden sein, so sind diese ebenfalls direkt vom Kaufpreis in Abzug zu bringen.

Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf die Angaben aus der Bauakte, der Außenbesichtigung und der Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte und einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es dem Gutachter nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Entsprechend wurde auftragsgemäß sodann eine einfache Außenbesichtigung durchgeführt.

Da bei der Verkehrswertermittlung die Behebung der Bauschäden und Durchführung einer Modernisierung/Renovierung unterstellt wurde, wird auf einen weiteren Risikoabschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung verzichtet.

Marktdaten

Vergleichsmieten

Wohnen

Der Gutachterausschuss für den Bereich Westpfalz teilte für das Marktsegment 1 (Krottelbach) mit, dass für Wohnhäuser mit einer Wohnfläche von rd. 147 m² im Durchschnitt 6,13 €/m² WF und für Wohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 57 m² zwischen 6,27 und 6,36 €/m² WF zwischen den Jahren 2022 – 2025 ermittelt wurden.

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 weist für Wohnungen im Bestand in Kusel (rd. 12km entfernt) bei einem einfachen Wohnwert eine durchschnittliche Miete von 5,80 €/m² WF und bei einem guten Wohnwert eine durchschnittliche Miete von 6,30 €/m² WF aus.

Auf der Plattform IMV-Online lassen sich für Wohnungen im Bestand in Krottelbach (Umkreis von 3 km) mit einer Größe von 50 bis 70 m² Mieten in einer Spanne von 5,82 bis 7,54 €/m² WF, im Durchschnitt 6,46 €/m² WF und für Wohnungen mit einer Größe von 120 bis 150 m² WF Mieten in einer Spanne von 4,23 bis 8,33 €/m² WF, im Durchschnitt 6,00 €/m² WF recherchieren.

Stellplätze

Gemäß dem Mietspiegel 2020 für den Saarpfalz-Kreis (ca. 23 km entfernt) werden für Garagenstellplätze Mieten in einer Spanne von 9 – 70 €, im Durchschnitt 38 € und für Außenstellplätze Mieten in einer Spanne von 5 – 60 €, im Durchschnitt 21 € genannt.

Der Mietspiegel hat am 09.12.2022, wegen Zeitablauf seine Qualifizierung verloren und wird dadurch zu einem „einfachen Mietspiegel“. Der Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Marktsituation

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und ist in eine Seitwärtsbewegung bis hin zu **fallenden Kaufpreisen und Kauffällen** übergegangen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Krottelbach liegt im Landkreis Kusel und befindet sich ca. 35 km nordöstlich der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Krottelbach beherbergt rd. 640 Einwohner (Stand: 31.12.2021) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Westpfalz keine zentralörtliche Funktion.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2021 für Krottelbach insgesamt ca. 240 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 30 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -217 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden vier ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für die lokale Verbandsgemeinde (Oberes Glantal) bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von -10,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Kusel derzeit 4,7 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 4,9 % und Deutschland: 5,6 %, Stand: August 2022). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 91,6 Punkten für den Landkreis Kusel, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird die Verbandsgemeinde Oberes Glantal als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftsrisiken attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Kusel den 387. Rang von insgesamt 401 Rängen.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 300 m westlich des Ortskerns von Krottelbach in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2,8 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit zwar in der näheren Umgebung gedeckt werden, jedoch mangelt es in Krottelbach an Bildungseinrichtungen, welche flächendeckend erst im rd. 7,4 km südöstlich gelegenen Schönenberg-Kübelberg gegeben sind. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Außenstellplätze sowie einen Garagenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Krottelbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A62 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 8 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Kusel'. Die Bushaltestelle 'Krottelbach Ortsmitte' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Glan-Münchweiler' mit Regionalzugesanbindung. Krottelbach selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 15 km zum IC(E)-Bahnhof 'Homburg (Saar) Hbf' bzw. rd. 83 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine leicht unterdurchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topografie: von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 23,5 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 28,5 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 668,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> nahezu regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	(vermutlich) elektrischer Strom, Gas, Wasser aus öffentlicher Versorgung; (vermutlich) Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Hecken, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 24.01.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Krottelbach, Blatt 917, keine Eintragung.
Anmerkung:	Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können. Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in

Erfahrung gebracht werden.

Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 23.12.2024 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 01.04.2025 nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und ein Garagenplatz.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist bezüglich der Nutzung (bis auf die Einliegerwohnung im Untergeschoss) keine Aussage möglich. Der Mieter der Einliegerwohnung teilte am 15.01.2025 dem Gutachter mit, dass er nicht über eine Objektbesichtigung durch die Vermieter informiert wurde. Ein Mietvertrag liegt dem Gutachter nicht vor und die Miethöhe ist nicht bekannt. In diesem Gutachten werden die Nutzungen gemäß der Baugenehmigung (Wohnen) unterstellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung;
zweigeschossig;
teilweise ausgebautes Dachgeschoss gemäß Bauakte;
freistehend

Baujahr: 1995 gemäß Bauakte

Modernisierung: nicht bekannt

Energieeffizienz: **Energieausweis liegt nicht vor.**

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

§ 79 Grundsätze des Energieausweises

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als

fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder
2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

gemäß Grundrissen aus der Bauakte

Unter-/Kellergeschoss:

ELW: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad

Keller: 2 Kellerräume, Heizungsraum, Öllagerraum

Obergeschoss:

Flur, Treppenraum, Garderobe, WC, 3 Zimmer, Küche, Balkon, Terrasse

Dachgeschoss:

Flur, 2 Zimmer, Loggia, Bad, Bodenraum, Speicher

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

Konstruktionsart:	gemäß Bauakte Massivbau
Fundamente:	gemäß Bauakte Streifenfundament
Keller:	gemäß Bauakte Mauerwerk
Umfassungswände:	gemäß Bauakte Mauerwerk
Innenwände:	keine Aussage möglich
Geschossdecken:	gemäß Bauakte Decke über Unter-/Kellergeschoss: Fertigteilsteindecke aus Beton Decke über Obergeschoss: Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton gemäß Bauakte <u>Kellertreppe:</u> Steintreppe <u>Geschosstreppe:</u> Holztreppe

Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	gemäß Bauakte und Außenbesichtigung <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Es wird unterstellt, dass eine zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz vorhanden ist.
Abwasserinstallationen:	Es wird unterstellt, dass eine Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz vorhanden ist.
Elektroinstallation:	keine Angabe über den Ausstattungsstandard im Gebäude möglich
Heizung:	keine Angabe über die Installation im Gebäude möglich, gemäß Messbescheinigung des Schornsteinfegers vom 23.05.2024 ist eine Brötje Gasheizung, Typ TE-16, 17 KW, Baujahr 1995 verbaut
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung gemäß Schornsteinfegermessbericht

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ausstattungsmerkmale:	Raumausstattungen/Ausbauzustand: Bodenbeläge, Wand- Deckenbekleidungen, Türen, sanitäre Ausstattung etc. konnten wegen fehlender Innenbesichtigung beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Es wird ein mittlerer und baujahrestypischer Standard unterstellt.
Fenster:	soweit erkennbar Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke außen aus Sandstein
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Holztüren mit Lichtausschnitt

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachter Balkon, teilweise überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Es wird ein mittlerer und baujahrestypischer Standard unterstellt
Besonnung und Belichtung:	wird als ausreichend unterstellt

Bauschäden und Baumängel:	Putz- und Feuchtigkeitsschäden an der Garage und an der Kelleraußentreppe, teilweise fehlender Sockelputz, schadhafter Fliesenbelag im Eingangsbereich, verfärbte und verschmutzte Fassade, vermutlich Innenausbau und Sanitärausstattung aus dem Baujahr, Kellerlichtschacht nicht komplett eingefasst
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Angabe möglich
Allgemeinbeurteilung:	Der bei der Außenbesichtigung festgestellte bauliche Zustand des Bewertungsgrundstücks wird als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich bezeichnet.

3.3 Garage

Garage;
Baujahr: 1995;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt mit Anstrich;
Dachform: Flachdach mit Terrasse, gefliest;
Tor: Sektionaltor;
Boden: keine Aussage möglich;
Besonderheiten: keine Aussage möglich

3.4 Außenanlagen

vermutlich Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäudeanschluss bis an das öffentliche Netz, gepflasterte Zuwegung und Außenstellplatz, Einfriedung mit Hecken, Mauer und Zaun, Terrasse, Gartenhaus, Gartentor, Wiese und Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66909 Krottelbach, Maiwaldstraße 26 zum Wertermittlungstichtag 23.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Krottelbach	917	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Krottelbach		2857	668 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	668 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.01.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 80,00 €/m ²	E2
Fläche (m ²)	700	668	× 1,01	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 80,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 80,80 €/m²	
Fläche	× 668 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 53.974,40 € rd. 54.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 insgesamt **54.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen im Marktsegment 1 eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E3

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes

(Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	828,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	368,00 m ²	28,00 m ²
Abschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-2.600,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	302.104,00 €	13.580,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.01.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	557.986,09 €	25.082,26 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	557.986,09 €	25.082,26 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		51 Jahre	30 Jahre
• prozentual		36,25 %	50,00 %
• Faktor	x	0,6375	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	355.716,13 €	12.541,13 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		368.257,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	14.730,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	382.987,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	54.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	436.987,55 €
Sachwertfaktor	x	0,81
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	353.959,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	135.100,00 €
Sachwert	=	218.859,92 €
	rd.	219.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	5,5 %	94,5 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720,00	0,0	0,00
2	800,00	5,5	44,00
3	920,00	94,5	869,40
4	1.105,00	0,0	0,00
5	1.385,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 913,40
gewogener Standard = 2,9 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		913,40 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,880
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Zuschlag wegen Einliegerwohnung	×	1,030
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	827,91 €/m ² BGF
	rd.	828,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 485,00
gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Abschlag wegen geringerem Ausbauzustand der Kellerräume	-17.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	2.200,00 €
Kelleraußentreppe	3.300,00 €
Balkon mit Geländer	8.900,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	-2.600,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (368.257,26 €)	14.730,29 €
Summe	14.730,29 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungssaus 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 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das gemäß Bauakte ca. 1995 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 „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,5	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	5,5	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1995 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das gemäß Bauakte ca. 1995 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Ausgehend von den 1,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1995 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 30 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der telefonischen Auskünfte des Gutachterausschusses für den Bereich Westpfalz,
- des Landesgrundstücksmarktberichts 2025 des oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz
- sowie der Landesgrundstücksmarktberichte 2019 und 2021 des oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-9.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Putz- und Feuchtigkeitsschäden an der Garage und Kellerabgang -3.000,00 € • schadhafter Fliesenspiegel Eingangsbereich Einliegerwohnung -3.000,00 € • vermutlich Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich der Garage und des Wohnhauses -3.000,00 € 	
Unterstellte Modernisierungen (-130.000,00 € x 0,970)	-126.100,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Fassade verfärbt und verschmutzt und Anarbeitung des fehlenden Sockels im Eingangsbereich -32.000,00 € • Maler- und Bodenbelagsarbeiten am Innenausbau -48.000,00 € • Erneuerung der Sanitärausstattungen -50.000,00 € 	
Summe	-135.100,00 €

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2025 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz sind die Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktberichts 2019 veröffentlichten Faktoren.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung	147,00		6,15	905,00	10.860,00
	2	Wohnung ELW	57,00		6,40	365,00	4.380,00
	3	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
	4	Kfz.-Stellplätze		2,00	15,00	30,00	360,00
Garage							
Summe			204,00	3,00		1.350,00	16.200,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens) durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.137,00 €
jährlicher Reinertrag	= 12.063,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,65 % von 54.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.431,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.632,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,65 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,794
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 295.505,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 54.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 349.505,81 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 349.505,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 135.100,00 €
Ertragswert	= 214.405,81 €
	rd. 214.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen 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. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. 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 umlagfähigen 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,
- Angaben des Gutachterausschusses Westpfalz
- IVD Wohn- und Gewerbemietpiegel 2024
- Value Markdaten 2024
- 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	2.044,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	217,20
Summe			2.620,20 (ca. 24 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung ELW:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	798,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	87,60
Summe			1.244,60 (ca. 28 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			165,00 (ca. 28 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	53,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			107,20 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der telefonischen Auskünfte des Gutachterausschusses für den Bereich Westpfalz,
- des Landesgrundstücksmarktberichts 2025 des oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **219.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **214.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66909 Krottelbach, Maiwaldstraße 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Krottelbach	917	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Krottelbach		2857

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 mit rd.

219.000 €

in Worten: zweihundertneunzehntausend Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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

Bexbach, den 02. April 2025



Andreas Czech Gutachter

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die 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 Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2025 für Rheinland-Pfalz
- [6] IVD-Wohn- und Gewerbemietpiegel 2024
- [7] Qualifizierter Mietpiegel 2020 für den Saarpfalz-Kreis

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.