

---

**B03**

Die Heizungsanlage (Gasheizung) wurde im Jahr 2015 erneuert. Sachverständig werden daher 1 von 2 Teilpunkten vergeben.

**B04**

Die Bäder wurden augenscheinlich erneuert und entsprechend heutigen Standards. Sachverständig werden daher 2 von 2 Teilpunkten vergeben.

**B05**

Die Fußböden stammen nicht mehr aus dem ursprünglichen Baujahr und wurden zwischenzeitlich erneuert, wann ist jedoch nicht bekannt. Die Böden sind in einem guten Zustand und entsprechen heutigen Standards. Sachverständig werden daher 1 von 2 Teilpunkten vergeben.

**B06**

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss wurde durch Grundrissänderungen eine ansprechende Verbesserung herbeigeführt. Sachverständig werden daher 1 von 2 Teilpunkten vergeben.

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1980 = 45$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von  $(80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre}) = 35$  Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage**

Das (gemäß Bauakte) 1981 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1981 = 44$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von  $(60 \text{ Jahre} - 44 \text{ Jahre}) = 16$  Jahren

Die **Garage** und das **Einfamilienhaus** teilen sich eine Schicksalsgemeinschaft, das Eine wird ohne das Andere z.B. im Falle eines Abrisses nicht bestehen bleiben. Für die Garage wird daher die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit 42 Jahren angesetzt.

**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

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025

bestimmt.

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment 5. Bei der Herleitung des Sachwertfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Bodenwertniveau

-vorläufiger Sachwert

-Wertermittlungstichtag

-Marktsegment

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,05** ermittelt.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Sachwertfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien vom statistischen Bundesamt; Stand 4. VJ 2024 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- u. Zweifamilienhäuser (städtische Kreise) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.VJ 2024 = 127,7 Pkt. auf einen Indexwert im 4. VJ 2024 = 133,3 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 4,4%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von 4% auf den marktangepassten Sachwert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 4,00 % von (461.755,72 €)	18.470,23 €
Summe	18.470,23 €

#### 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.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Bewertungsobjekt betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Altlastenverdachtsfläche (siehe Kap. 2.3.)	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen



---

Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungssichttag.

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, 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 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird die gem. Kap. 4.4.1.1 aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen, die Formel lautet wie folgt:

$$VF(01.01.2024) = a + b \times Gf + c \times BWN(01.01.2024) + d \times St + e \times Anb + f \times WF + g \times Vs + h \times K$$

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment 5. Bei der Herleitung des Vergleichsfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

- Grundstücksfläche (Gf)
- Bodenwertniveau (BWN)
- Gebäudestandard nach NHK2010 (St)
- Anbauart (Anb; freistehend = 0)
- Wohnfläche in m² (WF)
- Vermietungssituation (Vs; unvermietet = 0)
- Unterkellerung (K; Keller = 0 / kein Keller = 1)
- Koeffizienten (a-h)

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Vergleichsfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **2.758,14 € / m²** ermittelt.

#### 4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.758,14 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.758,14 €/m²	
Wohnfläche	× 155,98 m²	
Zwischenwert	= 430.214,68 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 430.214,68 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 17.208,59 €	E1
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 447.423,27 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 442.423,27 € rd. <b>442.000,00 €</b>	

Der unbelastete Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 mit rd. **442.000,00 €** ermittelt.

#### Aufteilung des Vergleichswertes auf das Wohnungseigentum Nr. 1 und Nr. 2:

Wie in Kapitel 1.4 im Bewertungsansatz erläutert, wurde zunächst der unbelastete Wert für das **gesamte** Reihendhaus ermittelt. Nun wird der ermittelte Vergleichswert nach Wohnfläche auf das jeweilige Wohnungseigentum aufgeteilt, wobei das Wohneigentum Nr. 1 im Erdgeschoss aufgrund seines direkten Zugangs zum Garten eine höhere Gewichtung (Gewichtung 1,1) als das Wohneigentum Nr. 2 im Obergeschoss erhält.



Die Aufteilung wird wie folgt nach der jeweiligen Wohnfläche unter Berücksichtigung der Gewichtung vorgenommen

#### Anteil Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss:

$91,28 \text{ m}^2 / 155,98 \text{ m}^2 = 58,52 \% \cdot 1,1 = 64,37 \% \times 442.000,- \text{ €} = 284.515,40 \text{ €}$ , rd. **285.000,- € (unbelastet)**

abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Nießbrauch) = **95.000,- €**

belasteter Anteil Wohnungseigentum Nr. 1 **190.000,- € (belastet)**

#### Anteil Wohnungseigentum Nr. 2 im Obergeschoss:

$100\% - 64,37 \% = 35,63 \% \times 442.000,- \text{ €} = 157.484,60 \text{ €}$ , rd. **157.000.000,- €**

### 4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### E1

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Gem. Modellbeschreibung „Vergleichsfaktoren für bebaute Einfamilienhausgrundstücke“ des Landesgrundstückmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich der ermittelte Vergleichsfaktor auf den Stichtag 01.01.2024.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien vom statistischen Bundesamt; Stand 4. VJ 2024 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- u. Zweifamilienhäuser (städtische Kreise) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 127,7 Pkt. auf einen Indexwert im 4. Vj 2024 von 133,3 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 4,4%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von 4% auf den marktangepassten Sachwert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

#### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 430.214,68	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	4%	17.208,59 €
Summe		17.208,59 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekt betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Altlastenverdachtsfläche (siehe Kap. 2.3.)	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts: Grundstück bebaut mit einer Garage

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 76829 Landau, Magdeburger Str. 1A zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch von	Blatt	
Landau	8430	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Landau	4666/165	33,00 m <sup>2</sup>

### 5.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 320,00 €/m<sup>2</sup> 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)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	300,00 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	11.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	0
Grundstücksfläche (f)	=	33 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.04.2025	x 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	326,40 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	300,00	33	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	



Vollgeschosse	2	2	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	326,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	326,40 €/m²
Fläche			×	33 m²
beitragsfreier Bodenwert			=	10.771,20 €
			rd.	<b>11.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 insgesamt **11.000,00 €**.

### 5.2.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird die gem. Kap. 4.4.3 aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen, die Formel lautet wie folgt:

$$VF(01.01.2024) = a + b \times \ln(BWN)$$

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Vergleichsfaktor** für PKW-Stellplätze / Garagen wurde mit **12.745,09 € / Garage** ermittelt.

### 5.2.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts			Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		12.745,09 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ		0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		= 12.745,09 €/m²	
Anzahl Garage		×	1,00 Stk.
Zwischenwert		=	12.745,09 €
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €
vorläufiger Vergleichswert		=	12.745,09 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		+	509,80 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	13.254,89 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	0,00 €
<b>Vergleichswert</b>		=	13.254,89 €
		rd.	<b>13.200,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2025 mit rd. **13.200,00 €** ermittelt.



## 6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.1.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 6.1.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 6.1.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Für das mit einem Reihenendhaus und Garage bebaute Grundstück:

#### **Wohnungseigentum Nr. 1:**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **211.000,00 € (belastet)**  
und der **Vergleichswert** mit rd. **190.000,00 € (belastet)**

#### **Wohnungseigentum Nr. 2**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **169.000 €**,  
und der **Vergleichswert** mit rd. **157.000,00 €**

ermittelt.

Für das mit einer Garage bebaute Grundstück:

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **13.200,00 €**  
ermittelt.

### 6.1.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse (Reihenendhaus bebaute Grundstück)

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für

---

die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
- **Umrechnungskoeffizienten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

**Wohnungseigentum Nr. 1** im Erdgeschoss:

$[211.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 190.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 201.000,00 \text{ € (belastet)}$ .

**Wohnungseigentum Nr. 2** im Obergeschoss:

$[169.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 157.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 163.000,00 \text{ €}$ .

---

### 6.1.5 Verkehrswert

Der unbelastete **Verkehrswert** für das mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebaute Grundstück in 76829 Landau, Magdeburger Str. 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Landau	9285 + 9286	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Landau		4666/130

wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 mit rd.

**Wohnungseigentum Nr. 1** im Erdgeschoss:

**201.000,00 € (belastet)**

in Worten: (zweihundertundeintausend Euro)

**Wohnungseigentum Nr. 2** im Obergeschoss:

**163.000,00 €**

in Worten: (einhundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 76829 Landau, Magdeburger Str. 1a

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Landau	8430	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Landau		4666/165

wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 mit rd.

**13.200 €**

(in Worten: dreizehntausendundzweihundertEuro)

Geschätzt.



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

Landau i. d. Pfalz, den 02. Mai 2025

Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter (S)



#### Hinweise zum Urheberschutz

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. 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

---

## **7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**GEG:**

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

**EnEV:**

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

### **7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kieng / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [6] Kröll – Hausmann – Rolf, Rechte u. Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage

### **7.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2024) erstellt.

---

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts: Reihenendhaus mit Garage (Flurstück 4666/130)
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts: Garage (Flurstück 4666/165)
- Anlage 3: Teilungsplan, Schnitte und Ansichten
- Anlage 4: Wohnflächenberechnung
- Anlage 5: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 6: Berechnung Nießbrauch
- Anlage 7: Bilder



**Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts: Reihennendhaus mit Garage (Flurstück 4666/130)**

Seite 1 von 1

**Auszug aus den Geobasisinformationen**

Liegenschaftskarte



**Rheinland-Pfalz**

VERMESSUNGS- UND  
KATASTRAFBEHÖRDE RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 12.03.2025

Flurstück: 4666/130  
Gemarkung: Landau (5551)

Gemeinde:  
Landkreis:

Landau in der Pfalz  
Stadt Landau in der Pfalz

Pestkeizerstraße 4  
76829 Landau in der Pfalz



Veröffentlichungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwidmung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).  
Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz

## Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts: Garage (Flurstück 4666/165)

Seite 1 von 1

### Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

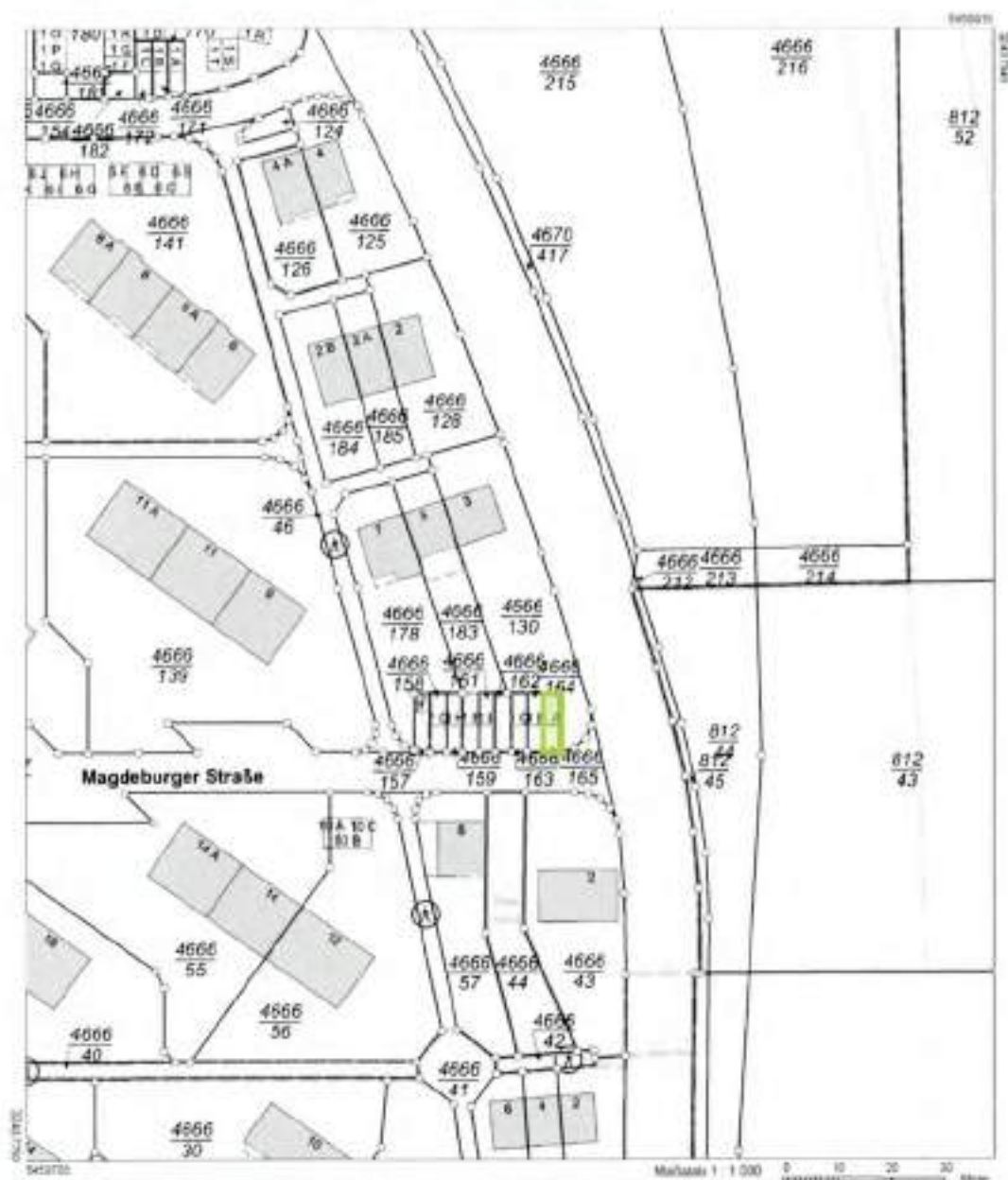
Hergestellt am 12.03.2025

Flurstück: 4666/130  
Gemarkung: Landau (5551)

Gemeinde:  
Landkreis

Landau in der Pfalz  
Stadt Landau in der Pfalz

Postkassenzentrale 4  
76829 Landau in der Pfalz

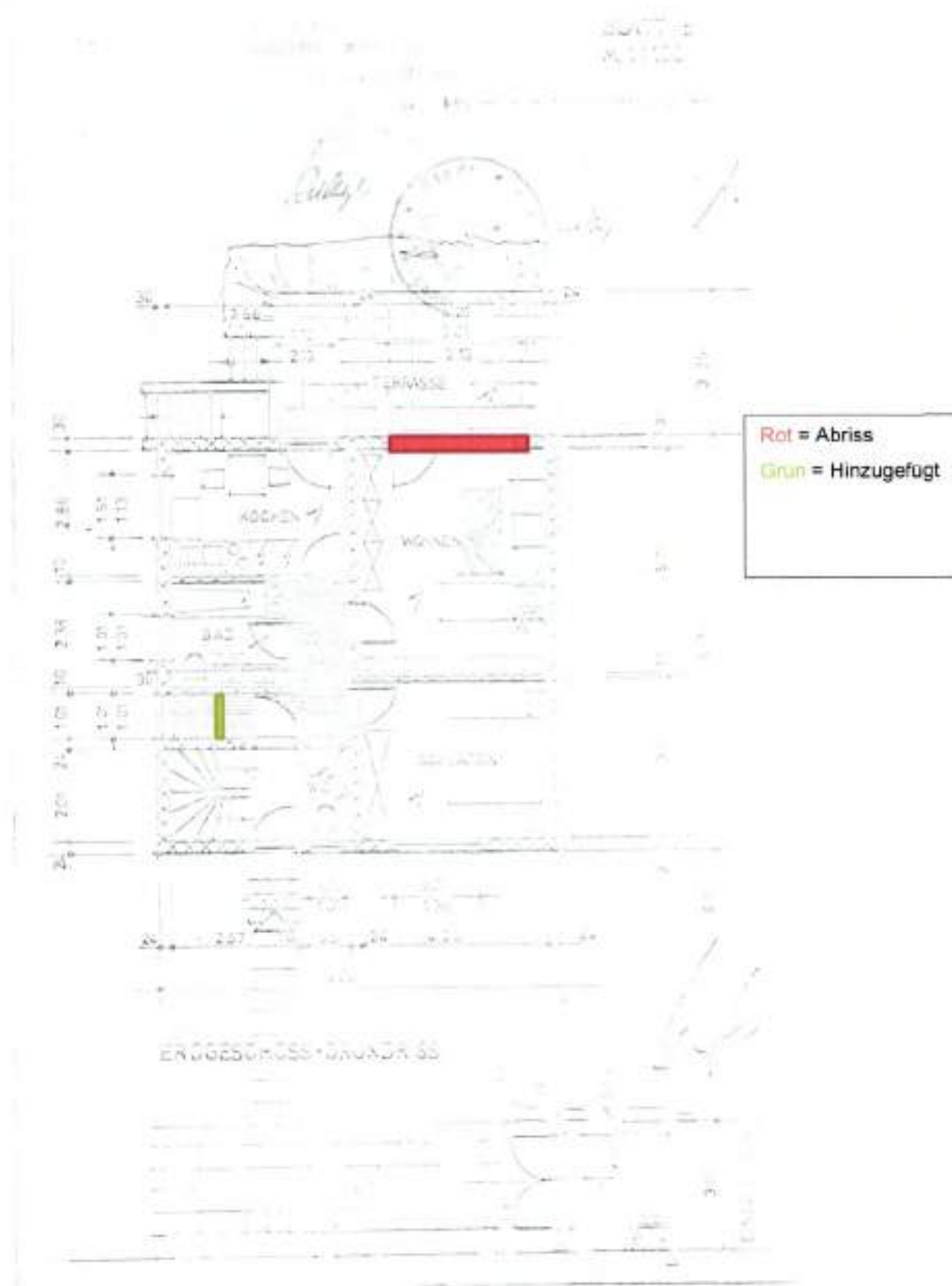


Veröffentlichungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

### Anlage 3: Teilungsplan, Schnitte, Ansichten

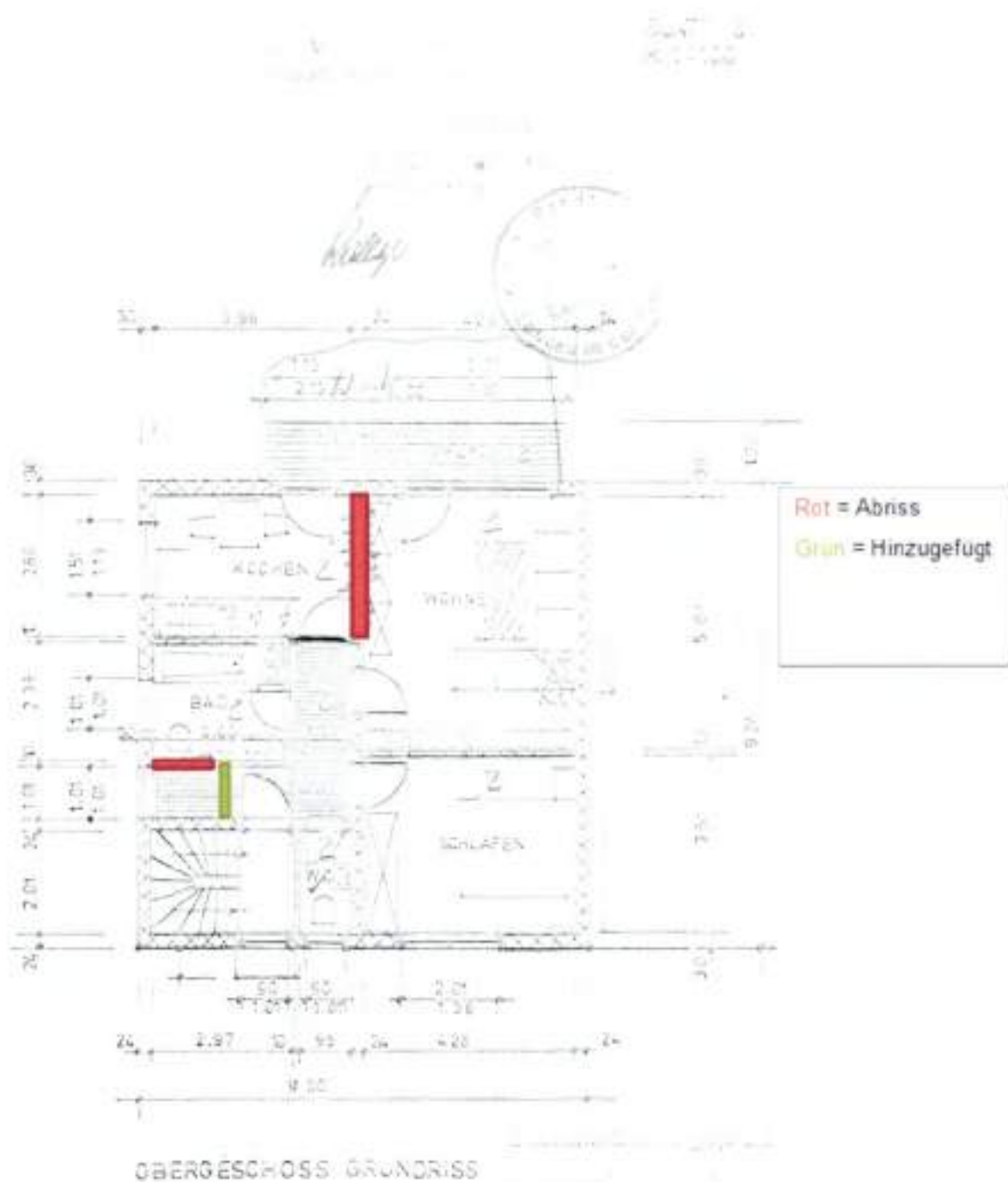
Seite 1 von 6





### Anlage 3: Teilungsplan, Schnitte, Ansichten

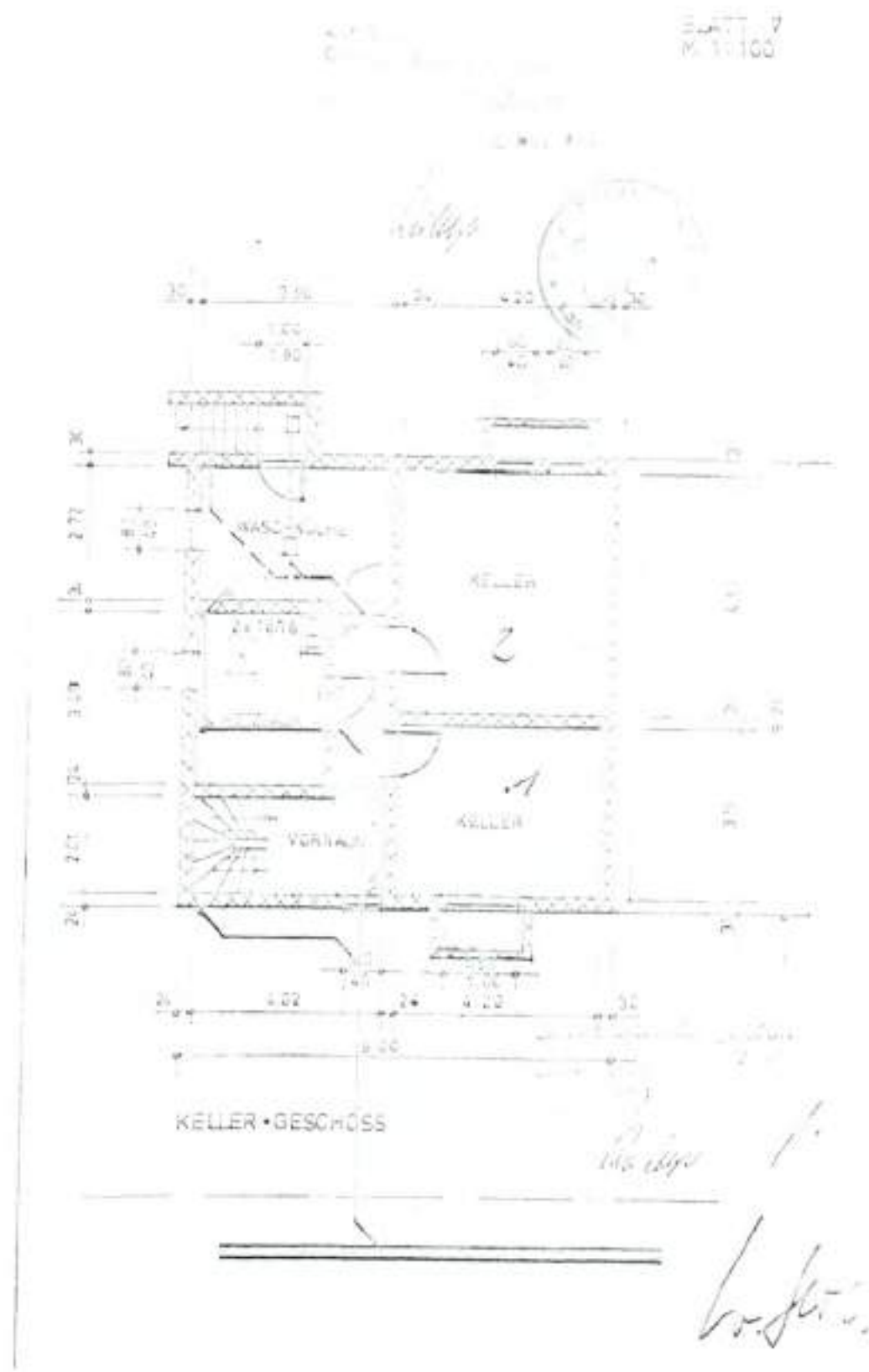
Seite 2 von 6



George J. L. L.

### Anlage 3: Teilungsplan, Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 6



### Anlage 3: Teilungsplan, Schnitte, Ansichten

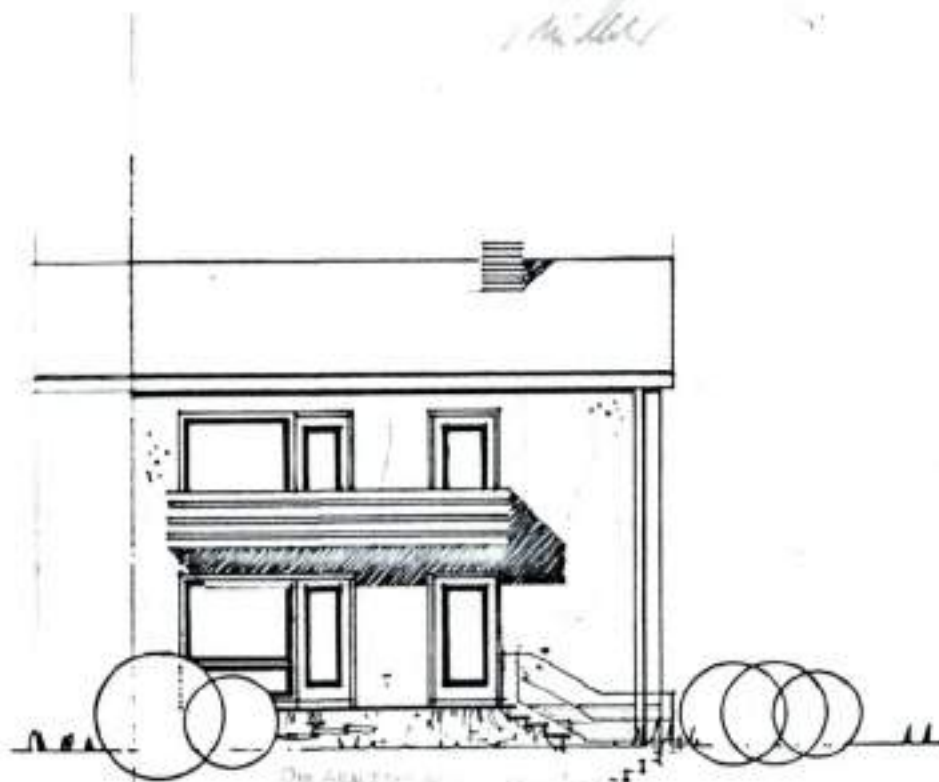
Seite 4 von 6

BLATT 4  
M.1:100

Einheitsplan

Entwurf vom 1. JUNI 1979

*Waldemar Jörke*  
*W. Jörke*



RÜCKANSICHT (SÜDSEITE)

*Engel Mühlen*

Waldemar Jörke  
Bautechnik  
6740 Lorch  
MOLLESTRAßE 10  
*W. Jörke*



Anlage 3: Teilungsplan, Schnitte, Ansichten

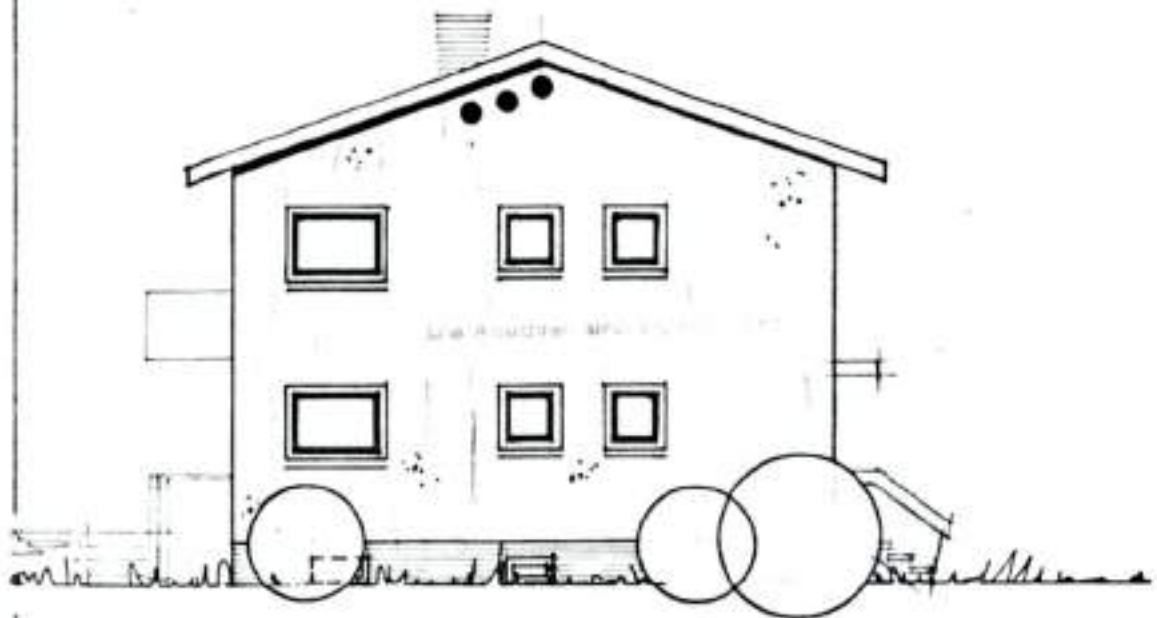
Seite 5 von 6

BLATT 3  
M. 1:100

Bauaufsichtler geprüft

Landrat d. P. 1. 10. 1911

Die Bauaufsicht  
H. 1. 10. 1911  
H. 1. 10. 1911

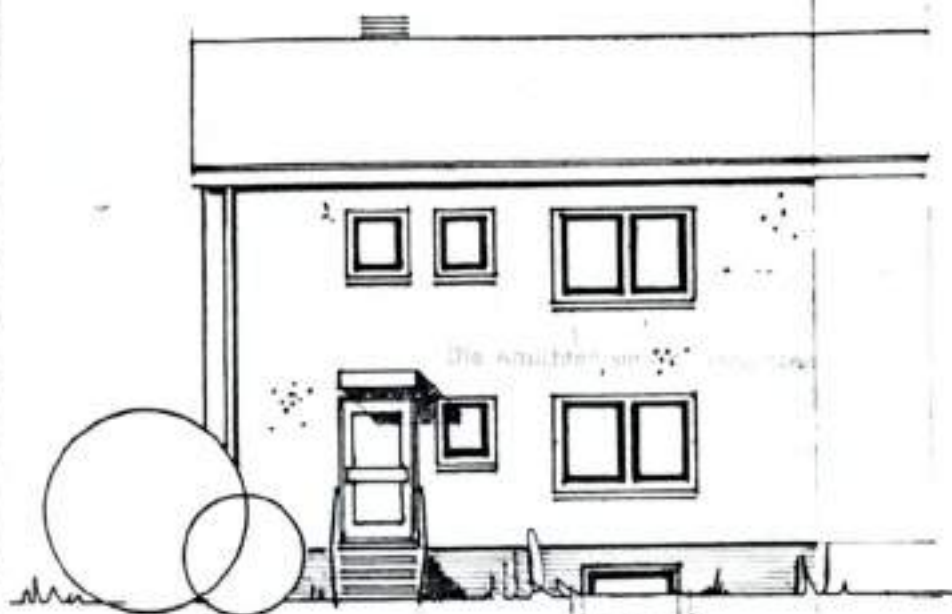


OST-ANSICHT

### Anlage 3: Teilungsplan, Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 6

BLATT 2  
M. 1:100



STRASSEN-ANSICHT

## Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

### Formular zur überschlägigen Wohnflächenberechnung

Berechnung nach ☒ wohn ☐ DIN 277

#### OBJEKTDATEN

Zweifamilienhaus geteilt nach WEG

Objektart

Magdenburger Str. 3

Straße/Hausnummer

76829 Landau

PLZ/ORT

EG + OG

1 + 2

Stockwerk

Wohnungsnummer

#### WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

18	3	151,98
Anzahl Räume	Anz. Balkon/Terrasse	Gesamtwohnfläche

Geboiss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m²)	Zwischensumme
EG	Küche	2,86	3,96	100%	11,33	
EG	Wohnzimmer	5,01	4,26	100%	21,34	
EG	Schlafzimmer	4,26	3,51	100%	14,95	
EG	Bad	2,38	2,6	100%	6,19	
EG	WC	0,95	2,01	100%	1,91	
EG	Flur	1,01	4,02			
		1,26	2,48	100%	7,18	
EG	Wintergarten (beheizt)	4,3	6,8	100%	29,24	91,18
OG	Küche	2,86	3,96	100%	11,33	
OG	Wohnzimmer	4,26	5,01	100%	21,34	
OG	Schlafzimmer	4,26	3,51	100%	14,95	
OG	Bad	2,38	2,6	100%	6,19	
OG	WC	0,95	2,01	100%	1,91	
OG	Flur	4,01	1,01			
		1,26	2,48	100%	7,17	
OG	Balkon	6,00	1,20	25%	1,80	14,88



## Anlage 5: Berechnung der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 1



Formular zur Ermittlung der Bruttogrundfläche

Berechnung nach ☒ DIN 277

### OBJEKTDATEN

Zweifamilienhaus geteilt nach WEG

Objektart

Magdeburger Str. 3

Strasse/Hausnummer

76129 Landau

PLZ/ORT

40 + 60 + 100

Stockwerk

Wohnungsnummer

### Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche)

Geschoss / Bauteilteil	Raum	Länge	Breite	Bereich	DIN 277	Anrechnung	BGF total (m²)	Zwischensumme
Haus - EG		9,24	9,00 m			100%	83,16	
Haus - EG (Wintergarten)		4,2	6,60 m			100%	27,72	
Haus - DG		9,24	9,00 m			100%	83,16	
Haus - FG		9,24	9,00 m			100%	83,16	277,86
Garage		5,54	6,60			100%	36,56	36,56

## Anlage 6: Berechnung Nießbrauch

Seite 1 von 5

### Verkehrswert des durch ein Nießbrauch belasteten Grundstücks (Wohneigentum Nr. 1)

Laut vorliegenden Grundbuch Blatt 9285 ist das Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1, mit einem Nießbrauch belastet. Demnach behält sich die 84 Jahre alte Nießbrauchberechtigte (Lebenserwartung gem. Sterbetafel 2021/2023 rd. 7 Jahre) ein lebenslangliches, in der Ausübung unentgeltliches Nießbrauchrecht vor.

Dem Nießbraucher stehen grundsätzlich alle Einnahmen aus dem Grundstück zu. In Abweichung von der gesetzlichen Lastenverteilung wurde vereinbart, dass während der Dauer des Nießbrauchs auch die Lasten des Grundbesitzes durch den Nießbraucher getragen werden, die sonst der jeweilige Eigentümer tragen müsste, insbesondere auch die Kosten außerordentlicher Ausbesserungen und Erneuerungen. Es handelt sich demnach um einen Nettonießbrauch.

### Wertminderung durch den Nießbrauch

Die Wertminderung durch den Nießbrauch setzt sich aus zwei Faktoren zusammen:

- Wirtschaftliche Wertminderung
- Marktanpassung

Im Folgenden werden diese Faktoren erläutert.

### Wirtschaftliche Wertminderung

Um den wirtschaftlichen Nachteil zu ermitteln, muss zunächst der Mietausfall berechnet werden. Die marktüblich erzielbare Miete für vergleichbare Objekte und einer vermietbaren Fläche von rd. 91 m<sup>2</sup> liegt bei 910 EUR/Monat. Demnach ergibt sich der Mietausfall zu 10.920 EUR/Jahr abzgl. nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung u. Mietausfallwagnis) in Höhe von jährlich 3.796,20 €, somit insgesamt 7.123,80 € / Jahr (siehe hierzu nachstehende Ermittlung „Berechnung des Barwerts“).

Der Barwert dieses jährlichen Nachteils wird mittels des Leibrentenbarwertfaktors ermittelt, in dem Leibrentenbarwertfaktor wird die Überlebenswahrscheinlichkeit des Nießbrauchers berücksichtigt. Auf der Grundlage des Alters der Berechtigten (84 Jahre) und des Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt von 1,71 % ergibt sich ein aktueller jährlich nachschüssiger Leibrentenbarwertfaktor von 6,451. Somit erhält man folgenden Barwert des jährlichen Nachteils:

	Wirtschaftlicher Nachteil jährlich	7.123,80 €
X	Leibrentenbarwertfaktor (weibl., 84 Jahre, jährlich nachüssig)	6,451
=	<b>Barwert des wirtschaftlichen Nachteils</b>	<b>45.955,63 €</b>

### Marktanpassung

Neben der rein finanzmathematischen ermittelten Größe der wirtschaftlichen Wertminderung ist im Allgemeinen ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen. Dabei spielt vor allem die verbleibende Unsicherheit, ob die berechnete Person tatsächlich so lange überlebt, wie die aus der Statistik abgeleiteten Leibrentenbarwertfaktoren dies vorgeben, eine große Rolle. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, wie hoch die wirtschaftliche Wertminderung im Verhältnis zum unbelasteten Verkehrswert ist und wie sich das Immobilienangebot vor Ort darstellt. Der Marktanpassungsabschlag kann jedoch niemals genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist. Im vorliegenden Fall sind beispielsweise die statistischen Lebenserwartung (rd. 7 Jahre) eher gering und die wirtschaftliche Wertminderung (rd. 17% des unbelasteten Verkehrswert) eher gering bis mittel. Das Angebot an vergleichbaren Objekten ist derzeit groß bei geringer Nachfrage, womit der Marktanpassungsabschlag wie folgt geschätzt werden kann:

## Anlage 6: Berechnung Nießbrauch

Seite 2 von 5

Ableitung der Marktanpassung					
(gem. Kroll – Hausmann – Roth, Rechte u. Bewertungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage)					
Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lebenserwartung	Kurz	Mittel	Lang	0,20	0,00
Verhältnis der wirtschaftlichen Wertminderung zum unbelasteten Verkehrswert	Gering	Mittel	Hoch	0,60	1,00
Immobilienangebot	Nachfrageüberhang	Ausgeglichen	Angebotsüberhang	0,20	1,00
	Min	Max	Summe Faktor	Marktanpassung	
	10%	30%	0,8	16,00 %	

Der abgeleitete Prozentsatz errechnet sich wie folgt:

$$10\% + ((30\% - 10\%) / 2) * (0,20 * 0,00 + 0,60 * 1,00 + 0,2 * 1,00) = 16,00 \%$$

### Wertminderung durch den Nießbrauch

	Wirtschaftliche Wertminderung	45.955,63 EUR
+	Marktanpassungsabschlag vom unbel. Verkehrswert (16% von 306.000 EUR)	48.960,00 EUR
=	Wertminderung durch den Nießbrauch	94.915,63 EUR
=	Wertminderung durch den Nießbrauch gerundet	rd. 95.000,00 EUR



---

## Anlage 6: Berechnung Nießbrauch

Seite 3 von 5

### Nießbrauch: Berechnung des Barwerts

#### Eingaben:

- |                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| • jährliche Rentenrate     | R = 7.123,80 EUR          |
| • Zahlungsweise            | = jährlich / nachschüssig |
| • Kapitalisierungszinssatz | k = 1,71 % / Jahr         |
| • Dynamik(zins)satz        | s = 0,00 % / Jahr         |
| • Wertermittlungstichtag   | = 11.04.2025              |
| • Gebietsstand             | = Deutschland insgesamt   |
| • Sterbetafel              | = 2021/2023               |
| • Lebenserwartung          | = 6,98 Jahre              |
| • Rentenbarwertfaktor      | = 6,451                   |

Angaben zum Berechtigten: Geschlecht = weiblich  
versicherungsmathematisches Alter (x) = 84 Jahre

#### Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_x = R \times a_x^{(1)}$$

Nießbrauch: Barwert

$$B_x = 45.955,63 \text{ EUR}$$

## Anlage 6: Berechnung Nießbrauch

Seite 4 von 5

### Ermittlung der Rentenrate

Miet-/Nutzeneinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktmäßig erzielbare (Netto-Kalt-) Miete (€ m <sup>2</sup> ) bzw. (€ Stk.)	monatlich (€)
	91		10,00	910,00

marktmäßig erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt	910,00 EUR
x 12 Monate	x 12
= insgesamt	= 10.920,00 EUR
+ jährlich vom Eigentümer zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Mieter getragen werden; sowie Lasten (0,00 % des Rohwerts)	+ 0 EUR
= jährlicher Rohwert des Rechts	= 10.920,00 EUR
- jährlich vom Berechtigten zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Vermieter getragen werden; z.B. für Verwaltung und größere Instandhaltung (34,76 % des Rohwerts)	- 3.796,20 EUR
- Aufwendungen für Lasten nach § 1047 BGB (nur bei Nießbrauch)	- 0,00 EUR
- vom Berechtigten zu zahlende Miete (monatlich 0,00 EUR x 12)	- 0,00 EUR
= jährlicher reiner Wert des Rechts R (zu kapitalisierende Rentenrate)	= 7.123,80 EUR
monatliche Rentenrate	= 593,65 EUR

---

## Anlage 6: Berechnung Nießbrauch

Seite 5 von 5

### Erläuterung der Wertansätze

#### Kapitalisierungszins:

Bei der Ermittlung des Wertes eines mit einem Wohnungsrecht oder einem Nießbrauch belasteten Grundstücks orientiert sich der Kapitalisierungszinssatz in der Regel an dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Der Kapitalisierung mit dem Liegenschaftszinssatz liegt die Annahme von jährlich nachschüssigen Zahlungsströmen zugrunde. In diesen Fällen ist daher ein jährlich nachschüssiger Leibrentenbarwertfaktor anzusetzen.

Der Liegenschaftszins für das Bewertungsobjekt wurde anhand des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 gem. Kapitel 4.3.2 mit **1,71%** ermittelt.

#### Marktüblich erzielbare Miete:

Die marktüblich erzielbare Miete wurde anhand der on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien wie folgt ermittelt:

##### Objektangaben:

Objektart:	Eigentumswohnung
Wohnfläche:	91 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (anteilig):	370
Baujahr:	1979
Ausstattung:	normal
Zustand:	durchschnittlich

##### Vergleichsmietpreise:

Angemessener Wert [EUR/m <sup>2</sup> ]:	10,00
Preisspanne [EUR/m <sup>2</sup> ]:	8,82 bis 11,60

##### Bemerkung

Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2024). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,6 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

#### Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach den Modellansätzen für Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV ermittelt.



## Anlage 7: Bilder

Seite 1 von 6



## Anlage 7: Bilder

Seite 2 von 6





## Anlage 7: Bilder

Seite 3 von 6



## Anlage 7: Bilder

Seite 4 von 6





## Anlage 7: Bilder

Seite 5 von 6



## Anlage 7: Bilder

Seite 6 von 6

