

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Beate Brux
Sachverständige im Immobilien- und Grundstückswesen

Buchfinkweg 10, 55442 Stromberg
0151-50519993
beate.brux@outlook.de

Amtsgericht Rockenhausen
Kreuznacher Str. 37
67806 Rockenhausen

Datum: 15.05.2025

AZ. des Gerichts: 2 K 11/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück

67813 Gerbach, Hauptstr. 20

Objekt	Einfamilienhaus
Grundbuch	von Gerbach
Blatt	1212
Gemarkung	Gerbach
Flur	-
Flurstück	1132/2

Wertermittlungsstichtag 30.04.2025

Verkehrswert € 167.000,00

Ausfertigung Nr.1

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung/Bestandsaufnahme	5
2.1. Makrolage	5
2.2. Mikrolage	5
2.3. Topographie	5
2.4. Erschließung	6
2.5. Amtliches	6
2.6. Grundbuch	7
2.7. Rechtliche Gegebenheiten	7
3. Gebäudebeschreibung	7
3.1. Allgemeines	8
3.2. Ausstattung	8
3.3. Keller	9
3.4. Dach / Dachgeschoss	9
3.5. Außenverkleidung	9
3.6. Nebengebäude / Außenanlagen	9
3.7. Energetische Qualität	9
3.8. Wohnhaus	10
3.9. Nebengebäude	10
4. Verkehrswertermittlung	10
4.1. Allgemeines	11
4.2. Allgemeine Begriffserläuterung	11
4.2.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)	11
4.2.2. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)	12
4.2.3. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)	15
4.3. Wertermittlung	18
4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV 2021)	18
4.3.2. Bodenwertermittlung	18
4.3.2.1. Bodenrichtwert	18
4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes	19
4.3.2.3. Nebenrechnung der Bodenwertermittlung	20
4.3.3. Ertragswertermittlung	20
4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	22
4.3.3.2. Nebenrechnung der Ertragswertermittlung	22
4.3.3.2.1. Nebenrechnung	22
4.3.4. Sachwertermittlung	22
4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewertes	22
4.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung	23
4.3.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer	23
4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010	24
4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden/-mängel	25
4.3.4.2. Außenanlagen	25
4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte	26
4.3.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	26
5. Zubehör	27
6. Wertbeeinflussende Belastungen	27
7. Verkehrswert	28
8. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	29
9. Verzeichnis der Anlagen	30
9.1.-9.3. Fotos, Übersichtskarten, Liegenschaftskarte	31

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Rockenhausen Kreuznacher Straße 37 67806 Rockenhausen
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Einfamilienhaus, ca. 140 m ² Wohnfläche und ca. 70 m ² Nutzfläche Art des Gebäudes: Einfamilienhaus, 2-geschossig mit Satteldach - voll unterkellert - Dachgeschoss ausgebaut
Mieter	Das Objekt ist leerstehend.
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	nicht ersichtlich, daher ist davon auszugehen, dass kein Zubehör vorhanden ist
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlasten	gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 24.04.2025 ist das Grundstück nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
Baulasten	kein Eintrag vorhanden, Bescheinigung der Kreisverwaltung Donnersbergkreis vom 22.04.2025 liegt vor.
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine vorhanden
Beschränkung nach dem WoBindG	keine vorhanden
Tag der Ortsbesichtigung	30.04.2025
Teilnehmer am Ortstermin	Sachverständige
Umfang der Besichtigung	Es wurde eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjektes durchgeführt. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Der Eigentümer war nicht vor Ort.

Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden bei der Berechnung der jeweiligen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Wertermittlungs-Grundlagen

Liegenschaftskarte vom 22.04.2025
Bodenrichtwertkarte vom 22.04.2025
Auskunft aus dem Bodenschutzkataster (Altlastenverzeichnis) vom 24.04.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.04.2025
Auskunft zum Bebauungsplan vom 29.04.2025
Auskunft zum Denkmalschutz vom 29.04.2025
Grundbuchauszug vom 06.03.2025
Fotos

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Gesetzen und Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

Rechte an Karten und -ausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Grundstückbeschreibung/Bestandsaufnahme

2.1. Makrolage

Kreis	Donnersbergkreis
Verbandsgemeinde	Nordpfälzer Land
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	7 km nordöstlich von Rockenhausen 15 km westlich von Kirchheimbolanden 30 km südlich von Bad Kreuznach 40 km nördlich von Kaiserslautern

2.2. Mikrolage

Ort	Gerbach
Einwohnerzahl	512 (Stand 31.12.2023)
Grundstücksgröße	1.221 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	Ortsrandlage, ländlich geprägt mit gemischter Baufläche
Art der Bebauung	offene Bauweise, zweigeschossige Bebauung
Immissionen	ggf. Geräuschbelästigung durch Gewerbe- bzw. landwirtschaftliche Betriebe möglich. Während der Besichtigung wurden jedoch keine Immissionen festgestellt.
Verkehrslage	Durchfahrtsstraße – L 400
Verkehrsmittel	Bushaltestelle in 150 m Entfernung mit Anbindung an den nächsten Bahnhof in Rockenhausen (Alsenzbahn)
Entfernung zur nächsten Autobahn	18 km zur A 63 Mainz-Kaiserslautern
Einkaufsmöglichkeiten	Geschäfte in Rockenhausen bzw. Kirchheimbolanden
Kinder	Grundschule im Ort vorhanden

2.3. Topographie

Topographische Lage	Straßenfront mit Gebäude ist eben, der Rest des Grundstückes steigt zum Teil steil an
Straßenfront	ca. 27,7 m
Mittlere Tiefe	ca. 40,9 m

Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her eben
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung
Einfriedung	Steinmauer, Drahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit Augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Nähere Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Hauptstraße
Verkehr	mittleres Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan M – Gemischte Baufläche

Bebauungsplan nicht vorhanden, bebaubar nach § 34 BauGB, Bestätigung vom 29.04.2025 liegt vor

Altlastenverzeichnis kein Eintrag vorhanden, Bestätigung vom 24.04.2025 liegt vor.

Anmerkung Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Baulastenverzeichnis kein Eintrag vorhanden, Bestätigung vom 22.04.2025 liegt vor.

**Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren** nicht vorhanden

Denkmalschutz Der Ortskern von Gerbach ist Denkmalzone. Das Objekt Hauptstraße 20 ist kein Einzeldenkmal und liegt auch nicht innerhalb einer Denkmalzone, Bestätigung vom 29.04.2025 liegt vor.

2.6. Grundbuch

Grundbuch von Gerbach

Blatt 1212

Gemarkung Gerbach

Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen, Grundbuchauszug vom 06.03.2025 liegt vor.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
	1132/2	Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche	1221

Summe Flurstücke 1221

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II lfd. Nr. 1: Auflassungsvormerkung für Gürsel Sancar, geb. am 22.01.1971 – Veränderungen: Das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Gürsel Sancar ist eröffnet, eingetragen am 13.02.2023.
lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 06.03.2025.

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigte) Rechten, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnten nicht überprüft werden, da die Bauakte nicht vorhanden ist. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Das Gebäude und die 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 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.

3.1. Allgemeines

Nutzungsart	Wohnzwecke
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Bauweise	offen
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	nicht bekannt
Belichtung und Belüftung	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung	Der Zustand des Objektes lässt sich von der öffentlichen Straße aus nur bedingt einschätzen. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungstau	Es besteht erheblicher Unterhaltungstau.
Bauschäden und Baumängel	Von außen nicht abschließend erkennbar. Die Fassade des Wohngebäudes und die Fenster sind teilweise saniert worden. Das Grundstück ist zugewachsen und verwildert.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen werden konnten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2. Ausstattung

Eingangstür	Holz
Umfassungswände	Mauerwerk
Erdgeschossdecke	nicht bekannt

Geschosstreppen nicht bekannt

Heizung nicht bekannt

3.3. Keller

Unterkellerungsart Massiv

3.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau nicht bekannt

Dachgeschosstreppe nicht bekannt

Dachraumausbau nicht bekannt

Treppe zum Dachraum nicht bekannt

Dachform Satteldach

Dachkonstruktion nicht bekannt

Dacheindeckung Tonziegeln

Dachrinnen Fallrohre aus Metall

Dachdämmung nicht bekannt

3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Putz

Sockel Putz

3.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude nicht in der Bewertung

Außenanlagen unzureichend, zugewachsen

3.7. Energetische Qualität

Energieausweis liegt nicht vor

3.8. Wohnhaus

Fläche	ca. 140 m ²
Fenster	Kunststoff
Verglasung	nicht bekannt
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	nicht bekannt
Innentüren	nicht bekannt
Wände	nicht bekannt
Bodenbeläge	nicht bekannt
Elektroinstallation	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Warmwasserversorgung	nicht bekannt
Küchenausstattung	nicht bekannt
Modernisierungsumfang	nicht bekannt
Belichtung und Belüftung	nicht bekannt

3.9. Nebengebäude

Fläche	---
--------	-----

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück in

67813 Gerbach

Hauptstraße 20

Gemarkung	Gerbach
-----------	---------

Flur	-
------	---

Flurstück	1132/2
Grundstücksgröße insgesamt	1221 m ²
Wertermittlungsstichtag	30.04.2025

4.1. Allgemeines

Definition des Verkehrswertes

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

Wertermittlungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird durch die Sachverständige auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV 2021 abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

4.2. Allgemeine Begriffserläuterung zu der Wertermittlung

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

4.2.1. Vergleichswertverfahren (§§24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Wertermittlung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen- sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zur Ableitung des Verkehrswertes werden tatsächlich realisierte Kaufpreise solcher Grundstücke oder Eigentumswohnungen herangezogen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Faktoren hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Die Vergleichspreise werden nach sachverständiger Auswahl gegen Gebühr aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelt. Dabei kommt es sehr auf die Erfahrung und die Ortskenntnis des Sachverständigen an, um die Vergleichsfälle angemessen würdigen, d.h. ggf. mit sachgerechten Zu- oder Abschlägen korrigieren zu können.

Gesetzliche Grundlagen

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf dem Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist für die Verkehrswertermittlung von Objekten geeignet, bei welchen Renditeüberlegungen, d.h. die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im Vordergrund

steht. Vorzugsweise wird dieses Verfahren bei Mehrfamilienwohnhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern, Bürogebäuden oder sonstigen Gewerbeobjekten, aber auch bei Eigentumswohnungen angewandt. Der Ertragswert ermittelt sich aus dem Barwert (oder „Gegenwartswert“) aller zukünftigen Erträge.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus

- dem Bodenwert
- den Reinerträgen und
- dem Barwertfaktor (unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des marktorientierten Liegenschaftszinssatzes).

Der am Wertermittlungstichtag marktüblich zu erzielendem Reinertrag des Objekts wird dabei über dessen Restnutzungsdauer mithilfe des finanzmathematischen Vervielfältigers (Barwertfaktor für die Kapitalisierung) kapitalisiert. Die Kapitalisierung erfolgt aufgrund eines speziellen Liegenschaftszinssatzes, mit dem die allgemeinen, vom Grundstücksmarkt erwarteten Ertrags- und Wertentwicklungen berücksichtigt werden.

Dieser Liegenschaftszinssatz ist damit auch als Maß für das mit einer Immobilie verbundene Risiko zu interpretieren. Neben dem kapitalisierten Reinertrag ist zusätzlich der Bodenwert zu berücksichtigen. Der so ermittelte Ertragswert ist zunächst vorläufiger Natur. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. ein Instandhaltungszustand, Rechte am Grundstück etc.; s. §8 ImmoWertV) müssen ggf. gesondert berücksichtigt werden.

Gesetzliche Grundlagen

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der

Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Abs. 5 BauGB) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der Ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit

sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Darunter versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Die Werteeinflüsse sind daher durch Anpassung der entsprechenden Wertansätze durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

4.2.3. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert der Immobilie als Ersatzbeschaffungswert der baulichen und sonstigen Anlagen (Herstellungskosten der baulichen Anlage) zusammen mit dem Bodenwert ermittelt, wobei die altersbedingte Wertminderung sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV), insbesondere Baumängel und Bauschäden sowie wirtschaftliche Wertminderungen und Werterhöhungen zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§39) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. ein Instandhaltungstau, Rechte am Grundstück etc.; s. §8 ImmoWertV) müssen auch hier ggf. gesondert berücksichtigt werden. Es eignet sich insbesondere für Objekte, die überwiegend unter dem Aspekt der Eigennutzung (also z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) gehandelt werden.

Gesetzliche Grundlagen

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens

- (1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.
- (2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus
 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.
- (4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

- (1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor

zu multiplizieren.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

§ 37 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§ 38 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

§ 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und in der Regel fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und somit bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind, (z.B. Sauna im

Einfamilienhaus.

Falls sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden befinden, redet man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Baunebenkosten gehören zu den Herstellungskosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung, Genehmigungen definiert sind. Die Höhe ist abhängig von der Gebäudeart, dem Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude. Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer

Gemeint ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der allgemeinen Meinung wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Die Gesamtnutzungsdauer bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist wesentlich geringer, da zur Erzielung effektiver Erträge öfters Umbauten und Modernisierungen erforderlich sind. Hier ist nach der allgemeinen Meinung die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auf 40 bis 70 Jahre begrenzt.

Außenanlagen

Sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Wegebefestigung, Gartenanlagen sowie Einfriedungen.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Darunter versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Die Werteinflüsse sind daher durch Anpassung der entsprechenden Wertansätze durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

4.3. Wertermittlung

4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV 2021)

Verkehrswertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstückes mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsobjekt betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen: Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie es sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und den kapitalisierten Erträgen der nutzbaren baulichen Anlagen.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 55,00 € / m²

Eigenschaften der Richtwertzone

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

Bauliche Nutzung: M (gemischte Baufläche)
Baureifes Land
Erschließungskosten: beitragsfrei
Grundstücksgröße: 600 m²

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 22.04.2025 liegt vor.

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

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

erschließungsfreies Bauland

$1221 \text{ m}^2 \cdot 46,03 \text{ €/m}^2 = 56.202,63 \text{ €}$
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

davon sind Zonen dem
bebauten Grundstücksteil
zuzuordnen

erschließungsfreies Bauland

1221 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale

56.202,63 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbständig nutzbare Flächen)

0,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

gesamt

56.202,63 €

4.3.2.3. Nebenrechnung der Bodenwertermittlung

Richtwert /Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab-/ Zuschläge

der GFZ	0,00%	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	- 16,31%	- 8,97 €/m ²
der Grundstücksform	0,00%	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00%	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00%	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00%	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00%	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00%	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	0,00%	0,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:		- 8,97 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung
der Abweichungen

46,03 €

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	monatlich in €	jährlich in €
Wohnhaus	ca. 140,00	4,90	686,00	8.232,00

Jährliche Nettokaltmiete

8.232,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde nach der vorliegenden Liegenschaftskarte von mir vorgenommen. Die Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird von der Gutachterin keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten 298,00€/WE	298,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen 11,70 €/m² Wohnhaus mit ca. 140 m²	1.638,00 €	
Mietausfallrisiko 2,00 %	164,64 €	
Summe BWK	2.100,64 €	
Jährlicher Reinertrag		6.131,36 €
Reinertragsanteil des Bodens Liegenchaftszins * Bodenwertanteil	2,00 % * 56.202,63 €	- 1.124,05 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		5.007,31 €
Wirtschaftliche Restnutzungs- dauer der Gebäude	30 Jahre (geschätzt)	
Barwertfaktor bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 2,00 % Liegenchaftszinssatz		* 22,4
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		112.163,74 €
Nicht selbständiger Bodenwertanteil		56.202,63 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		168.366,37 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)		0,00 €

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Bauschäden / -mängel	0,00 €
Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	0,00 €
Ertragswert insgesamt	168.366,37 €
	rd. 168.000,00 €

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel*) – Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert

Summe 0,00 €

4.3.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewertes

Bruttogrundfläche (BGF) in m² ca. 262,5 m²

Fiktives Baujahr 1975

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungs-kosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehendes Einfamilienhaus Typ 1.11 Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) 665,50 € / m² BGF

Wertermittlungsstichtag	30.04.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	168,6	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten 17 %) am Wertermittlungsstichtag	$665,50 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 168,6 / 100 = 1.122,03 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungskosten der Gebäude am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$262,5 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.122,03 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	294.532,88 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (siehe Nebenrechnung)	30 Jahre (geschätzt)	
Wertminderung wegen Alters (linear) 62,5 % der Herstellungskosten (incl. Baunebenkosten)		- 184.083,05 €
Gebäudezeitwert		110.449,83 €

4.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden / -mängel (siehe Nebenrechnung)	0,00 €
Vorläufiger Gebäudewert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	110.449,83 €

4.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 2 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
------------------------------------	----------

Ursprüngliches Baujahr unbekannt

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag unbekannt

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	2

Modernisierungsgrad 1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 30 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr 1975

4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkernwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.11	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	655	725	835	1.005	1.260

Bauteil	Gewichtung	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	100				
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11	100				
Innenwände und Türen	11	100				
Deckenkonstrukt. und Treppen	11	100				
Fußböden	5	100				
Sanitäreinrichtungen	9	100				
Heizung	9	100				
Sonstige technische Ausstattung	6	100				

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 655,00 €/m² BGF	150,65 €/m² BGF
Dach	15 % * 100 % * 725,00 €/m² BGF	108,75 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 655,00 €/m² BGF	72,05 €/m² BGF
Innenwände und Türen	11 % * 100 % * 655,00 €/m² BGF	72,05 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 655,00 €/m² BGF	72,05 €/m² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 655,00 €/m² BGF	32,75 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 655,00 €/m² BGF	58,95 €/m² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 655,00 €/m² BGF	58,95 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 655,00 €/m² BGF	39,30 €/m² BGF

Summe	665,50 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1

4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel*) – Einzelaufstellung

Bezeichnung Wohnhaus	Wert
	0,00 €

Summe 0,00 €

Bauschäden /-Mängel sind aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten nicht aufgeführt.

4.3.4.2. Außenanlagen

Herstellungskosten des Wohngebäudes 294.532,88 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4 % der Herstellungskosten bewertet.

Herstellungskosten der Außenanlagen 4 % aus 294.532,88 € 11.781,32 €

Wertminderung wegen Alters - 7.363,33 €
62,5 % der Herstellungskosten

Wert der Außenanlagen insgesamt 4.417,99 €

4.3.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Wohnhaus	110.449,83 €
Wert der Außenanlagen	4.417,99 €
Bodenwert	56.202,63 €
Vorläufiger Sachwert	171.070,45 €

4.3.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund 2,5 % niedriger abweichend des ermittelten Sachwerts.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (mit Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	171.070,45 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier ./. 2,5 %	- 4.276,76 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	166.793,69 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	166.793,69 €
Gerundeter Sachwert	rd. 167.000,00 €

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

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

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Ertragswert wurde mit 168.000,00 € ermittelt.

Der Sachwert wurde mit 167.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das gesamte Grundstück in

67813 Gerbach, Hauptstraße 20

Gemarkung	Gerbach
Flur	-
Flurstück	1132/2

wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 mit

167.000 €

In Worten: Einhundertsiebenundsechzigtausend EURO geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Stromberg, 15.05.2025

Brux

Urnehmerschutz, 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.

8. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, Auflage vom 01. September 2022
BauNVO	Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie vom 11. Januar 2011
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, Auflage vom 01. Juli 2022
LGMB RLP	Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2022

9. Verzeichnis der Anlagen

9.1. Fotos

9.2. Übersichtskarten

9.3. Liegenschaftskarte

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

9.1. Fotos



Hausansicht von vorne



Seitenansicht



Rückseite



Tor



Grundstück Rückseite

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