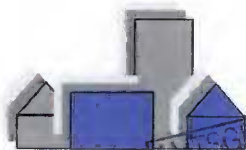


Kein Original!
Gutachten!

**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!**



Immobilienbewertung Stracke

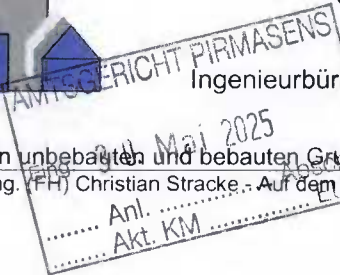
Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Christian Stracke, Auf dem Land 10 - 66989 Höheinöd

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Zertifizierter Immobiliengutachter
LS (DIAZert)
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für die Bewertung
(un)bebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 66978 Leimen, Pfarrstraße 6 (Fl.-Nr. 21/2, 40/1, 40/2)
und das unbebaute Grundstück „Ringelsberg“ (Fl.-Nr. 553)



Leimen, Pfarrstraße 6; Fl.-Nr. 21/2, 40/1, 40/2



Leimen, Ringelsberg; Fl.-Nr. 553

Wertermittlungstichtag:

30.04.2025

Auftraggeber:

**Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens**

Geschäftsnummer:

2 K 13 / 25

Ergebnis der Wertermittlung:

Fl.-Nr. 21/2:	rd. 1.000, - €
Fl.-Nr. 40/1:	rd. 119.000, - €
Fl.-Nr. 40/2:	rd. 80, - €
Fl.-Nr. 553:	rd. 320, - €

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

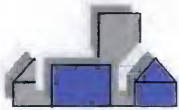


Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Garage	12
3.4	Schuppen	13
3.5	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 21/2“	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	16
4.4	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/1“	17



4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	17
4.4.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	17
4.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/1“	19
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.3	Sachwertberechnung	22
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/1“	30
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.6.3	Ertragswertberechnung	33
4.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/2“	36
4.7.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	36
4.7.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	36
4.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 553“	37
4.8.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	37
4.8.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	37
4.9	Verkehrswert	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software	41
6	Verzeichnis der Anlagen	42
6.1	Anlage 1: Liegenschaftskarte	43
6.2	Anlage 2: Bodenrichtwertkarte	45
6.3	Anlage 3: Grundrisse	46
6.4	Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan	49
6.5	Auskunft, Baulasten	50
6.6	Anlage 6: Bruttogrundfläche/Wohnfläche	51
6.7	Anlage 7: Fotos	55



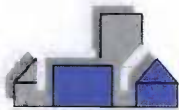
1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage, Verkehrsfläche, Waldfläche
Objektadresse:	Pfarrstraße 6 66978 Leimen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Leimen, Blatt 1776, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Leimen, Blatt 1776, lfd. Nr. 2; Grundbuch von Leimen, Blatt 1776, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Leimen, Blatt 1776, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Leimen <ul style="list-style-type: none">• Flurstück 21/2, Fläche 162 m² (hausnahes Gartenland)• Flurstück 40/1, Fläche 514 m² (Wohnbaufläche)• Flurstück 40/2, Fläche 6 m² (Verkehrsfläche)• Flurstück 553, Fläche 920 m² (Waldfläche)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Pirmasens vom 02.04.2025.
Wertermittlungstichtag:	30.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	30.04.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 30.04.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 11.04.2025 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte• Bodenrichtwertkarte• Auskunft aus dem Liegenschaftskataster• Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)• Flächenberechnungen• Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.02.2025



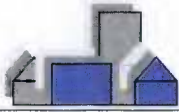
1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Schuldner sind zum Ortstermin am 30.04.2025 nicht erschienen. Die Wertermittlung wird auf Grundlage der Baupläne und den Eindrücken im Ortstermin (Außenbegutachtung) erstellt. Ein Sicherheitsabschlag wird entsprechend berücksichtigt.

Für das Bewertungsobjekt konnten nachfolgende Baupläne recherchiert werden, weitere Grundrisse oder ähnliches liegen nicht vor. Die Bewertung wird auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (Gebäudeaußenmaße je Geschoss) und der daraus berechneten Wohnfläche durchgeführt. Dieses Daten gelten nur für diese Verkehrswertermittlung und sind ausreichend genau.

- Errichtung einer Einfriedung BV-Nr. 1694/65: Baugenehmigung, Lageplan, Grundriss des Gebäudes ohne Vermaßung, Beschreibung der Einfriedung
- Einbau einer Ölfeuerungsanlage BV-Nr. 309/72: Baugenehmigung, Grundriss KG ohne Vermaßung und ohne Flächenberechnung, Darstellung der Feuerungsanlage

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

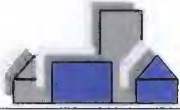
2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Südwestpfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Leimen (ca. 960 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pirmasens, Kaiserslautern, Zweibrücken (ca. 20, 30, 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 140 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 10 (ca. 15 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 62 (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Waldfischbach-Burgalben (ca. 12 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken, Frankfurt a. Main (ca. 70, 150 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 5 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte nur wenige bis keine am Ort, gute Nahversorgungsmöglichkeiten ca. 12 km entfernt in Waldfischbach-Burgalben; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Rodalben ca. 15km entfernt); einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	fast eben



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Fl.-Nr. 21/2: 162 m²

Fl.-Nr. 40/1: 514 m²

Fl.-Nr. 40/2: 6 m²

Fl.-Nr. 553: 920 m²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung (vermutlich):

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Leimen, Blatt 1776, folgende Eintragung:

- Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den jeweiligen Eigentümer von Fl.-Nr. 22/2 (Urteil Landgericht Zweibrücken vom 09.11.1965)

Die betreffenden Grundstücke sind Fl.-Nr. 40/1 (Wohnhaus) und 40/2 (Verkehrsfläche). Beim Besichtigungstermin wurde festgestellt, dass das Fl.-Nr. 40/1 mit Zaun und Mauer vollständig eingefriedet ist, eine Überfahrt ist hier aktuell nicht möglich. Die Gegebenheiten vor Ort lassen vermuten, dass die Zufahrt zum begünstigten Grundstück, Fl.-Nr. 22/2, über die Grundstücke Fl.-Nr. 39/3 und 39/1 erfolgt. Das bestehende Fahrrecht wird wahrscheinlich nicht mehr ausgeübt. Inwieweit diese Annahme zutrifft, konnte vor Ort nicht abschließend recherchiert werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Fahrrecht pauschal mit einer Wertminderung von 1.000 € berücksichtigt.



Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag, nach Auskunft der Verbandsgemeinde Rodalben, in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), tlw. hausnahes Gartenland, tlw. Verkehrsfläche, tlw. Waldfläche

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagenstellplatz und ein Carport. Das Objekt ist vermutlich leerstehend (keine Innenbesichtigung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1950 Schätzung (möglicherweise auch vor 1930/1940!)
Modernisierung:	vermutlich keine wesentlichen in den vergangenen 10-15 Jahren, lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltung; Keine Innenbesichtigung!
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 200 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde auftragsgemäß aus der BGF überschlägig ermittelt; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 428 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine Innenbesichtigung!
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Bauarchiv der Verbandsgemeinde Rodalben konnten keine kompletten Grundrisse etc. zu dem Objekt gefunden werden. Zudem bestand kein Kontakt zu den Eigentümern und eine Innenbesichtigung wurde dem Unterzeichner auch nicht ermöglicht. Es können somit keine Angaben zu den Nutzungseinheiten bzw. der Raumaufteilung gemacht werden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Bruchstein (vermutlich); Keine Innenbesichtigung!
Keller:	Keine Innenbesichtigung!
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Keine Innenbesichtigung!
Geschossdecken:	Keine Innenbesichtigung!
Treppen:	Keine Innenbesichtigung!
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz (vermutlich)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Keine Innenbesichtigung!
Abwasserinstallationen:	Keine Innenbesichtigung!
Elektroinstallation:	Keine Innenbesichtigung!
Heizung:	Keine Innenbesichtigung!
Lüftung:	Keine Innenbesichtigung!
Warmwasserversorgung:	Keine Innenbesichtigung!



3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Keine Innenbesichtigung!
Wandbekleidungen:	Keine Innenbesichtigung!
Deckenbekleidungen:	Keine Innenbesichtigung!
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Keine Innenbesichtigung!
sanitäre Installation:	Keine Innenbesichtigung!
besondere Einrichtungen:	Keine Innenbesichtigung!
Küchenausstattung:	Keine Innenbesichtigung!
Bauschäden und Baumängel:	Keine Innenbesichtigung!
Grundrissgestaltung:	Keine Innenbesichtigung!
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine Innenbesichtigung!

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon seitlich, Veranda hinten, Überdachung Einfahrt/Carport
Besonnung und Belichtung:	Keine Innenbesichtigung!
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach äußerlicher Beurteilung einfach bis mittel. Es besteht vermutlich ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Der Unterhaltungsstau des Gebäudes ist bereits über die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt (hier: noch 13 Jahre Restnutzungsdauer).

3.3 Garage

Garage;
Baujahr: ca. 1950 (Schätzung);
Bauart: massiv;
Außenansicht: unverputzt; Sichtmauerwerk Sandstein;
Dachform: Giebeldach;
Dach aus: Holz mit Dachziegel;
Boden: Keine Innenbesichtigung!
Ausstattungsmerkmale: Keine Innenbesichtigung!



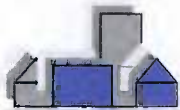
3.4 Schuppen

Schuppen;
Baujahr: ca. 1950;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Beton mit Welleternit;
Boden: Keine Innenbesichtigung!
Ausstattungsmerkmale: Keine Innenbesichtigung!

3.5 Außenanlagen

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

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

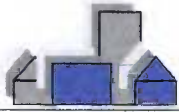
Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 66978 Leimen, Pfarrstraße 6 zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Leimen	1776	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leimen	-	21/2	162 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Leimen	1776	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leimen	-	40/1	514 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Leimen	1776	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leimen	-	40/2	6 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Leimen	1776	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Leimen	-	553	920 m ²

Die Grundstücke wird aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Fl.-Nr. 21/2	Garten	162 m ²
Fl.-Nr. 40/1	Einfamilienhaus	514 m ²
Fl.-Nr. 40/2	Verkehrsfläche	6 m ²
Fl.-Nr. 553	Wald	920 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.602 m ²



4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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



4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 21/2“

Bei dem zu bewertenden Teilbereich handelt es sich um sog. "hausnahes Gartenland". Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (LGMB RLP) 2025 ergibt sich der Wert für solche Flächen aus den Vergleichsfaktoren für "Flächen der Land- u. Forstwirtschaft" durch die Prägung der besonderen Funktion als "Freizeitgarten" in der Westpfalz (siehe LGMB RLP 2025 Tab. 4.7-8).

Bodenwertniveau "Grünland" in Leimen: 0,75 €/m²; Faktor gem. LGMB RLP 2025: 8,4

$$0,75 \text{ €/m}^2 \times 8,4 = \underline{6,30 \text{ €/m}^2}$$

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 30.04.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= priv. Nutzgarten ohne Gartenhaus
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.602 Bewertungsteilbereich = 162 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

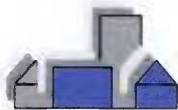
Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,75 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.04.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Grünland	priv. Nutzgarten ohne Gartenhaus	×	8,400
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	6,30 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert			=	6,30 €/m²
Fläche			×	162 m ²
Bodenwert			=	1.020,60 €
			rd.	1.000,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 insgesamt **1.000,00 €**.



4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/1“

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	30.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.602 m ² Bewertungsteilbereich = 514 m ²

4.4.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	50,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	514	× 1,064	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 53,20 €/m ²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 53,20 €/m ²	
Fläche	× 514 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 27.344,80 € rd. 27.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 insgesamt **27.300,00 €**.

4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt, gemäß den Empfehlungen des Gutachterausschusses Westpfalz, unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Tab. 4.5-22 mitgeteilten Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten für Rheinland-Pfalz.



4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/1“

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.



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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

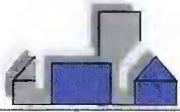
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.5.3 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Schuppen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	737,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 428 m ²	rd. 22 m ²	rd. 17 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	315.436,00 €	10.670,00 €	5.950,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.04.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	590.496,19 €	19.974,24 €	11.138,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	590.496,19 €	19.974,24 €	11.138,40 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre	9 Jahre	5 Jahre
• prozentual		83,75 %	85,00 %	87,50 %
• Faktor	x	0,1625	0,15	0,125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	95.955,63 €	2.996,14 €	1.392,30 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	9.000,00 €	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	104.955,63 €	2.996,14 €	1.392,30 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		109.344,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.280,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	112.624,39 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	139.924,39 €
Sachwertfaktor	x	1,01
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/1“	=	141.323,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/1“	=	140.323,63 €
	rd.	140.000,00 €



4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	89,5 %	10,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen



Immobilienbewertung Stracke

Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Auf dem Land 10
66989 Höheinöd
Telefon: 0 63 33 / 27 54 83 25
Telefax: 0 63 33 / 27 54 83 20

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	89,5	648,88
3	835,00	10,5	87,68
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 736,56			
gewogener Standard = 2,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 736,56 €/m² BGF
rd. 737,00 €/m² BGF



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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/m² BGF



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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	15,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	15,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	10,0 %			1,0		
Fußböden	10,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schuppen

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	80,0	280,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 350,00			
gewogener Standard = 3,0			



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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 350,00 €/m² BGF
rd. 350,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Überdachung Einfahrt/Carport	3.000,00 €
Balkon seitlich	2.000,00 €
Eingangstreppe	1.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

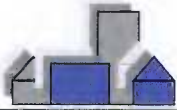
Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (109.344,07 €)	3.280,32 €
Summe	3.280,32 €



Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das Schätzung ca. 1950 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 5 Jahren
- aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" und dem augenscheinlichen Zustand wird für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958 geschätzt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (Schätzung) ca. 1950 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" und dem augenscheinlichen Zustand wird für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974 geschätzt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schuppen

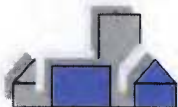
Das Schätzung ca. 1950 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1950 = 75$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" und dem augenscheinlichen Zustand wird für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 5 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990 geschätzt.

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 objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 berechnet. Die im Marktsegment 1 befindliche Gemeinde Leimen hat zum Wertermittlungsstichtag (30.04.2025) im Bereich der Pfarrstraße ein Bodenwertniveau in Höhe von 50,-€/m². Bei einem vorläufigen Sachwert von 139.924 € wurde ein Sachwertfaktor von 1,01 in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen		-1.000,00 €
•	Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer von Fl.-Nr. 22/2	-1.000,00 €
Summe		-1.000,00 €



4.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/1“

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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



Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

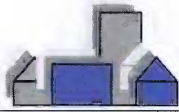
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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



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

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

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

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

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



4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG, DG	rd. 200	-	5,50	1.100,00	13.200,00
Garage	2	Garage	-	1,00	40,00	40,00	480,00
Schuppen	3	Lader	-	1,00	10,00	10,00	120,00
Summe			rd. 200	2,00	-	1.150,00	13.800,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **13.800,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **- 3.588,00 €**

jährlicher Reinertrag **= 10.212,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens

2,00 % von 27.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **- 546,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 9.666,00 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 13 Jahren Restnutzungsdauer

× 11,348

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 109.689,77 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 27.300,00 €**

vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/1“ **= 136.989,77 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 136.989,77 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 1.000,00 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/1“ **= 135.989,77 €**

rd. 136.000,00 €



4.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde überschlägig aus der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) errechnet (siehe Anlage). Grundlage sind die Umrechnungsfaktoren nach Sprengnetter.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

- Wohnung im EG; mittlerer Standard (angenommen) >> in Anlehnung an Preisspiegel 2024 "Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz" des Ivd: 5,50 €/m²

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	200,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.800,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	----	276,00 €
Summe			3.588,00 €

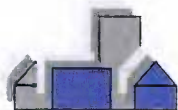
Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz von 2,00 % wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 für das vorliegende Bodenwertniveau, die Wohnfläche, die Gesamt- und Restnutzungsdauer sowie das Marktsegment der Gemeinde, hier "1" für Leimen, ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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



Restnutzungsdauer

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

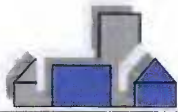
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen		-1.000,00 €
• Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer von Fl.-Nr. 22/2	-1.000,00 €	
Summe		-1.000,00 €



4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 40/2“

Grundlage für die Ableitung des Bodenrichtwertes sind Angaben zum Teilmarkt Straßenverbreiterungs- bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen des Landesgrundstücksmarktberichtes 2025 des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz 4.7.5

Für den Landkreis Südwestpfalz werden solche Flächen mit 28% des Bodenrichtwertes bewertet.

$$\text{Bodenwert je m}^2: 50 \text{ €/m}^2 \times 0,28 = \underline{14,00 \text{ €/m}^2}$$

4.7.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **14,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 30.04.2025
Entwicklungsstufe = Verkehrsfläche
Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 1.602 m²
Bewertungsteilbereich = 6 m²

4.7.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	14,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.04.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	14,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	x	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	14,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 14,00 €/m ²
Fläche	x	6 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	84,00 €	
	rd.	80,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 insgesamt **80,00 €**.



4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Fl.-Nr. 553“

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine forstwirtschaftliche Fläche in Siedlungsnähe. Ausgehend von der Prägung als Forstfläche ergibt sich folgender Richtwert gemäß den Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Rheinland-Pfalz Tabelle 4.7-9 für den Bereich Westpfalz.

Bodenwert "Forstflächen" in Leimen: 0,35 €/m²

Vergleichsfaktor lt. Grundstücksmarktbericht bei Forstflächen: 1,0

Bodenrichtwert: 0,35 €/m² x 1,0 = **0,35 €/m²**

4.8.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,35 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 30.04.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.602 Bewertungsteilbereich = 920 m ²

4.8.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

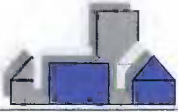
I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,35 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		30.04.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	x 1,000	
Nutzungsart	Wald	Wald	x 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,35 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,35 €/m²	
Fläche	x	920 m ²	
Bodenwert	=	322,00 €	
	rd.	320,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 insgesamt **320,00 €**.



4.9 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert und Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Fl.-Nr. 21/2	1.000,00 €	1.000,00 €
Fl.-Nr. 40/1	136.000,00 €	140.000,00 €
Fl.-Nr. 40/2	80,00 €	80,00 €
Fl.-Nr. 553	320,00 €	320,00 €
Summe	137.400,00 € rd. 137.000 €	141.400,00 € rd. 141.000 €

Fl.-Nr. 21/2

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, als hausnahes Gartenland genutzte, Grundstück in 66978 Leimen, Pfarrstraße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Leimen	1776	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leimen	-	21/2

wird zum Wertermittlungstichtag 30.04.2025 mit rd.

1.000 €

in Worten: eintausend Euro

geschätzt.

Fl.-Nr. 40/1

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **140.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **136.000,00 €**.

Da das Bewertungsobjekt nur von außen begutachtet werden konnte wird zusätzlich ein **Sicherheitsabschlag** in Höhe von 15 % des vorläufigen Sachwertes, rd. 21.000,- € (siehe Sachwertberechnung, Seite 22) in Abzug gebracht.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 66978 Leimen, Pfarrstraße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Leimen	1776	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leimen	-	40/1

wird zum Wertermittlungstichtag 30.04.2025 mit rd.

119.000 €

in Worten: einhundertneunzehntausend Euro

geschätzt.



Fl.-Nr. 40/2

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, als Verkehrsfläche genutzte, Grundstück in 66978 Leimen, Pfarrstraße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Leimen	1776	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leimen	-	40/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 mit rd.

80 €

in Worten: achtzig Euro

geschätzt.

Fl.-Nr. 553

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, als Waldfläche genutzte, Grundstück in 66978 Leimen, Ringelsberg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Leimen	1776	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Leimen	-	553

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2025 mit rd.

320 €

in Worten: dreihundertzwanzig Euro

geschätzt.

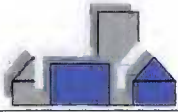
Der Sachverständige versichert mit seiner Unterschrift, dass er die vorstehende Marktwertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat. Die herangezogenen Daten beruhen auf Angaben bzw. Unterlagen (Baupläne etc.) des Eigentümers.

Höheinöd, den 27.05.2025

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Zertifizierter Immobiliengutachter LS (DIAZert)
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Sachverständiger für die Bewertung
(un) bebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– 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

WertR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [3] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- [4] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.04.2025) erstellt.



6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan
- Anlage 5: Auskunft Baulasten
- Anlage 6: Bruttogrundfläche, Wohnfläche
- Anlage 7: Fotos des Bewertungsobjektes

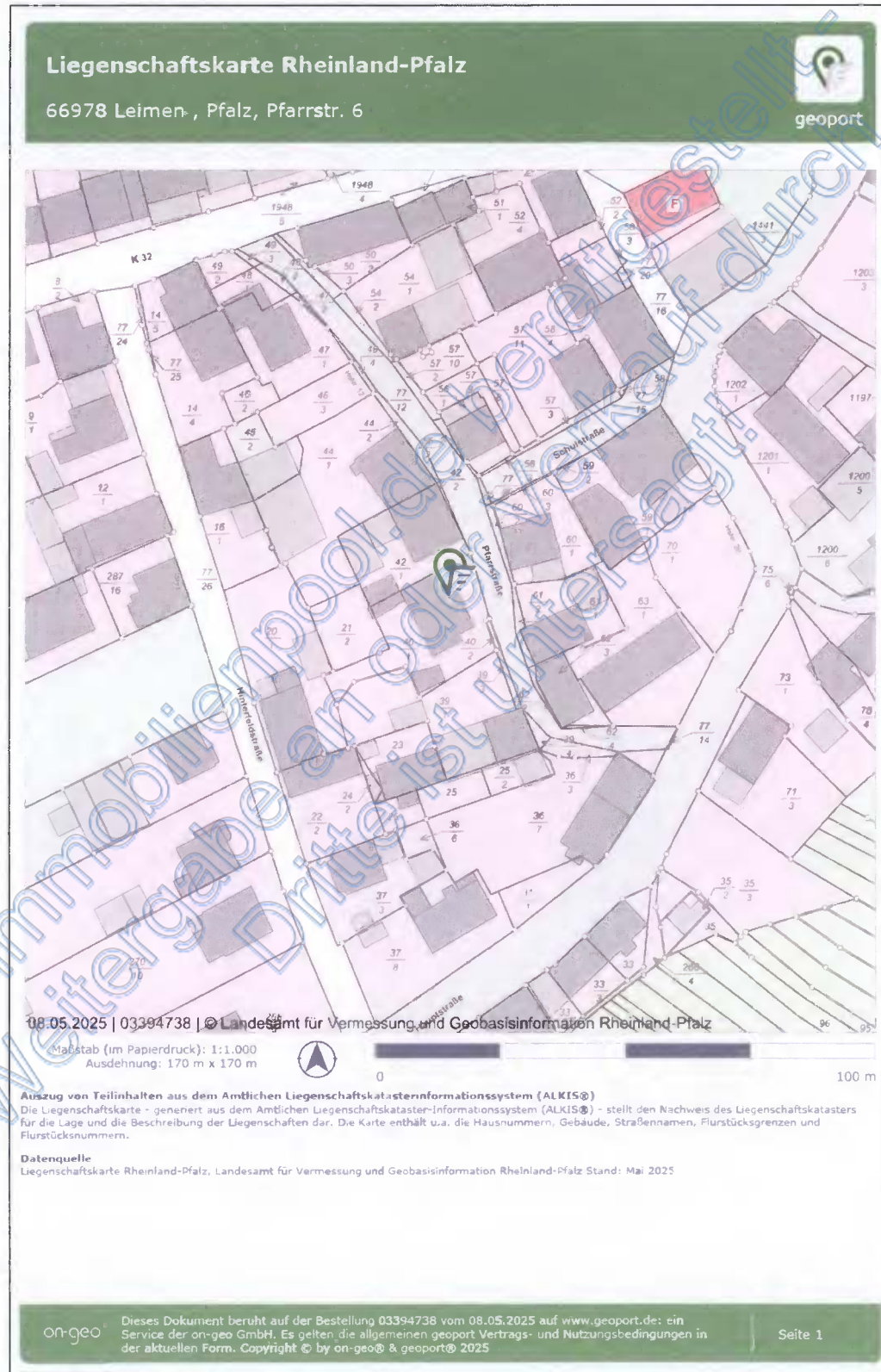
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



6.1 Anlage1: Liegenschaftskarte

Blatt 1

Fl.-Nr. 21/2, 40/1 u. 40/2

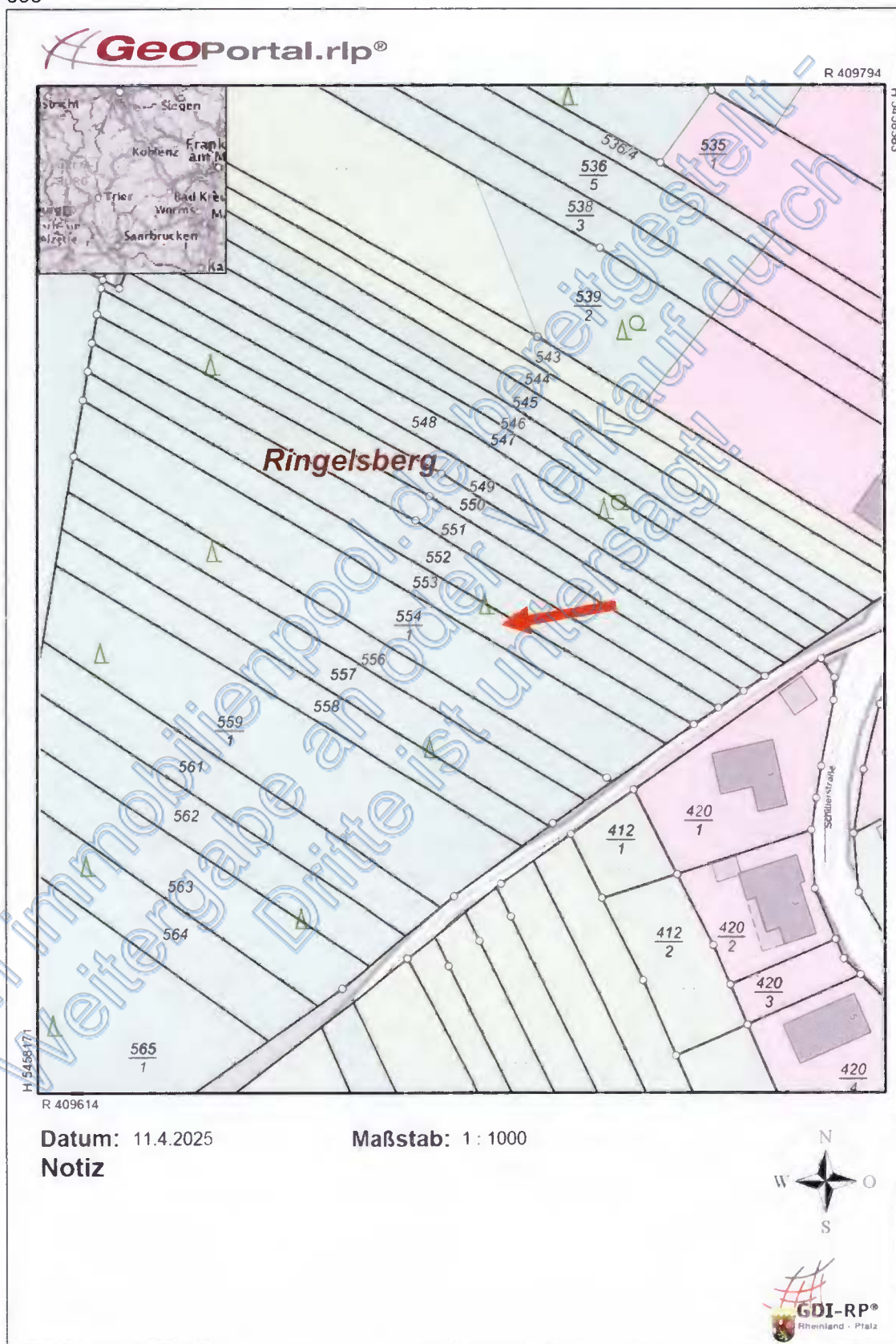


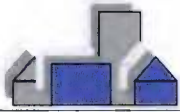


Anlage1: Liegenschaftskarte

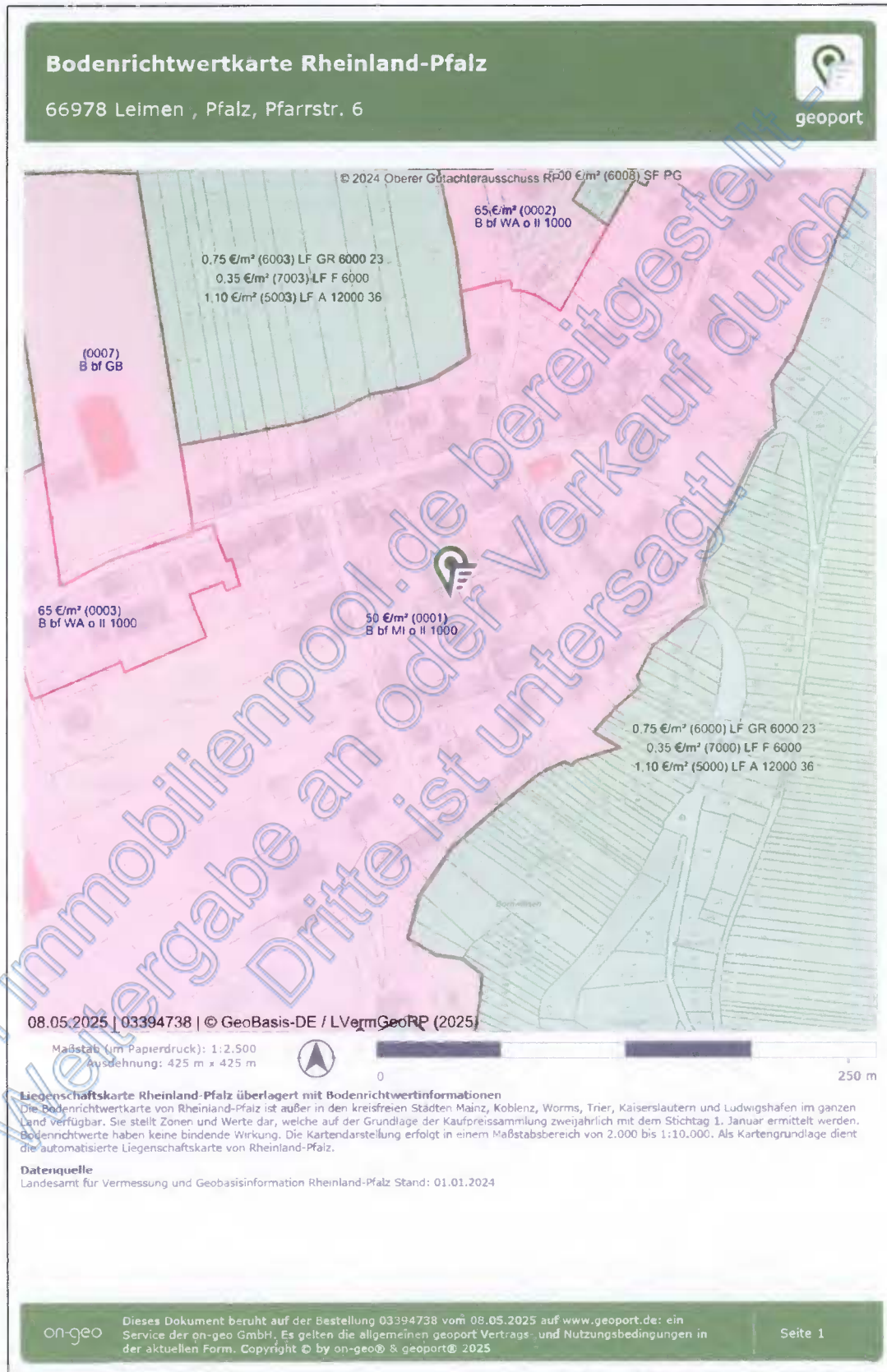
Blatt 2

Fl.-Nr. 553





6.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte



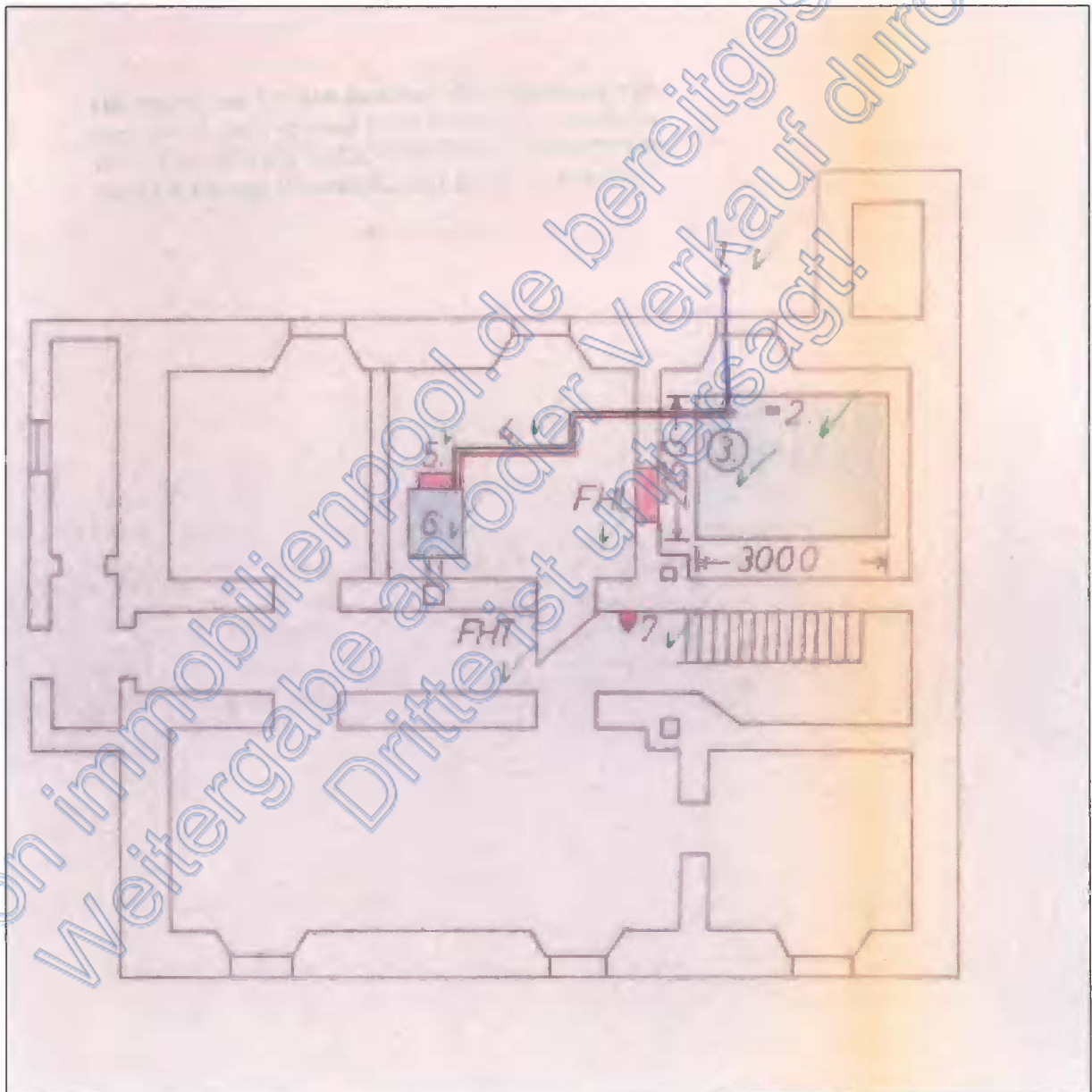


6.3 Anlage 3: Grundrisse

Blatt 1

Für das Bewertungsobjekt konnten nachfolgende Baupläne recherchiert werden, weitere Grundrisse oder ähnliches liegen nicht vor.

- Errichtung einer Einfriedung BV-Nr. 1694/65: Baugenehmigung, Lageplan, Grundriss des Gebäudes ohne Vermaßung, Beschreibung der Einfriedung
- Einbau einer Ölfeuerungsanlage BV-Nr. 309/72: Baugenehmigung, Grundriss KG ohne Vermaßung und ohne Flächenberechnung, Darstellung der Feuerungsanlage

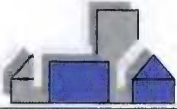




Anlage 3: Grundrisse

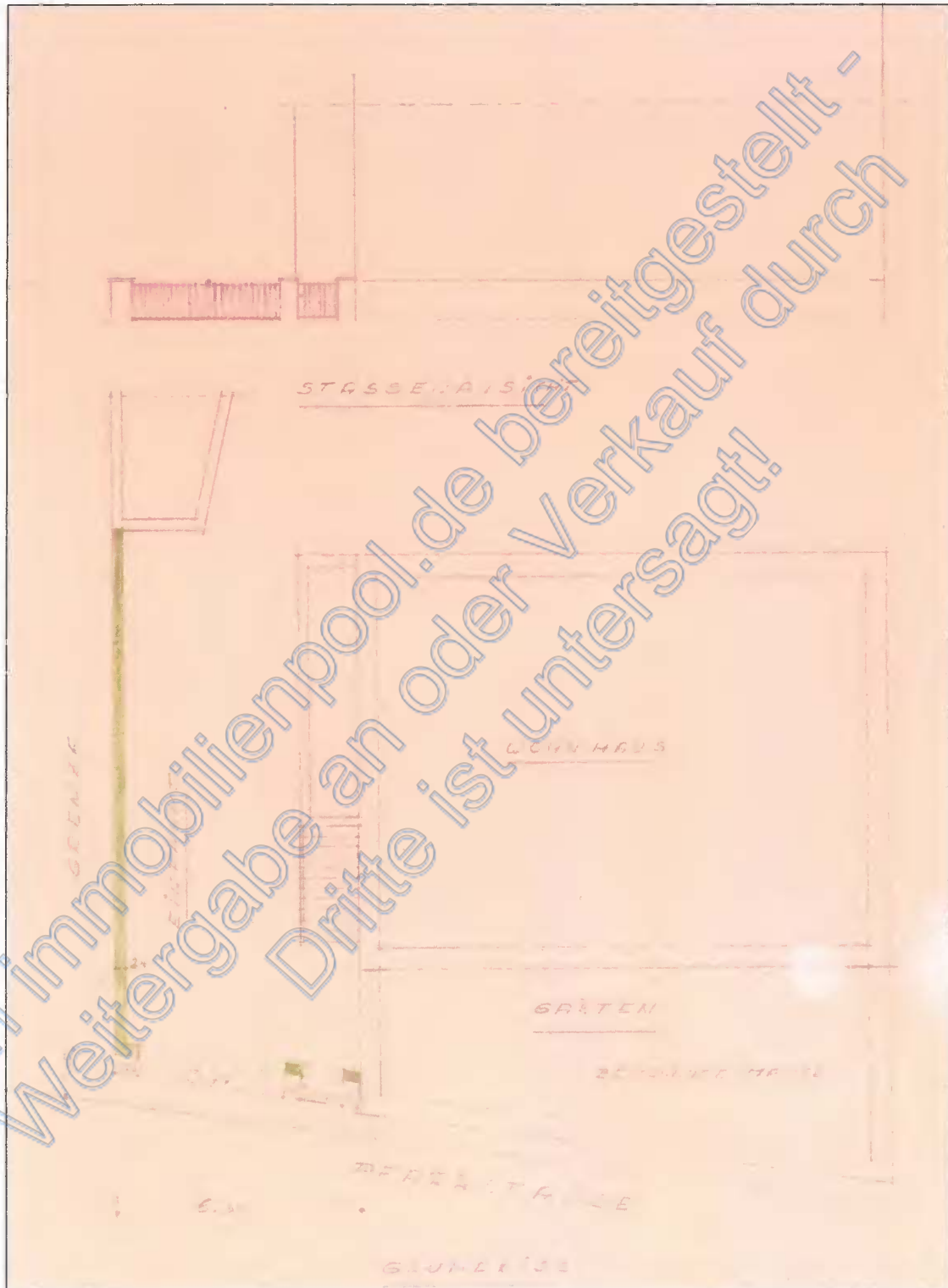
Blatt 2





Anlage 3: Grundrisse

Blatt 3





6.4 Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan

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



6.5 Auskunft, Baulasten

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



6.6 Anlage 6: Bruttogrundfläche/Wohnfläche

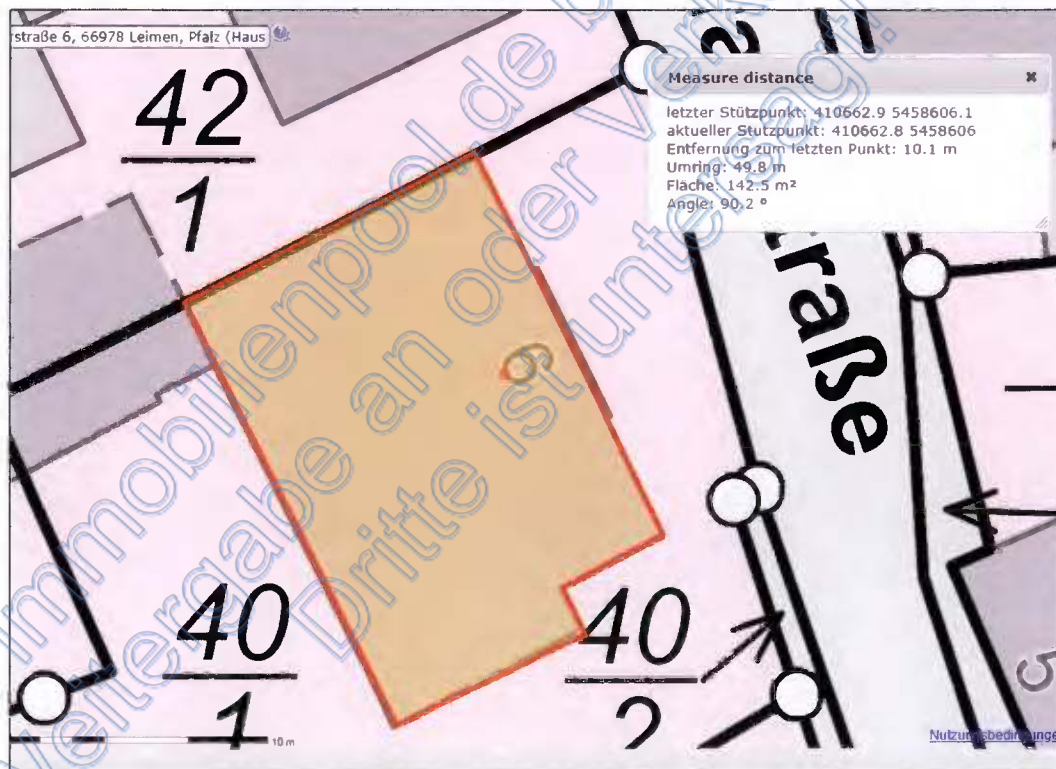
Blatt 1

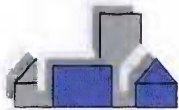
☒ **Bruttogrundfläche (BGF)** in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Liegenschaftskarte ☐ örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	(m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	aus Liegenschaftskarte		142,50			
2	EG	+	1,00	aus Liegenschaftskarte		142,50			
3	DG	+	1,00	aus Liegenschaftskarte		142,50	= 427,50		
Summe							427,50 m ²		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							RD. 428 m ²		





Anlage 6: Bruttogrundfläche/Wohnfläche Blatt 2

☒ Wohnfläche (WF)

Überschlagsberechnung BGF / WF

Gebäude: Einfamilienhaus

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 1

☐ Flachdach

☒ Keller

☐ nicht ausgebaut (30°)

☒ Treppenhaus

☒ ausgebaut (35°)

BGF (ermittelt): 427,50 m²

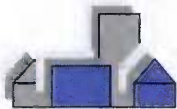
WF (überschlägig): 199,77 m²

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

SOLL nach Sprengnetter: 2,14

WF (nach Sprengnetter): 199,77 m²

rd. 200 m²



Anlage 6: Bruttogrundfläche/Wohnfläche Blatt 3

☒ **Bruttogrundfläche (BGF)** in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage

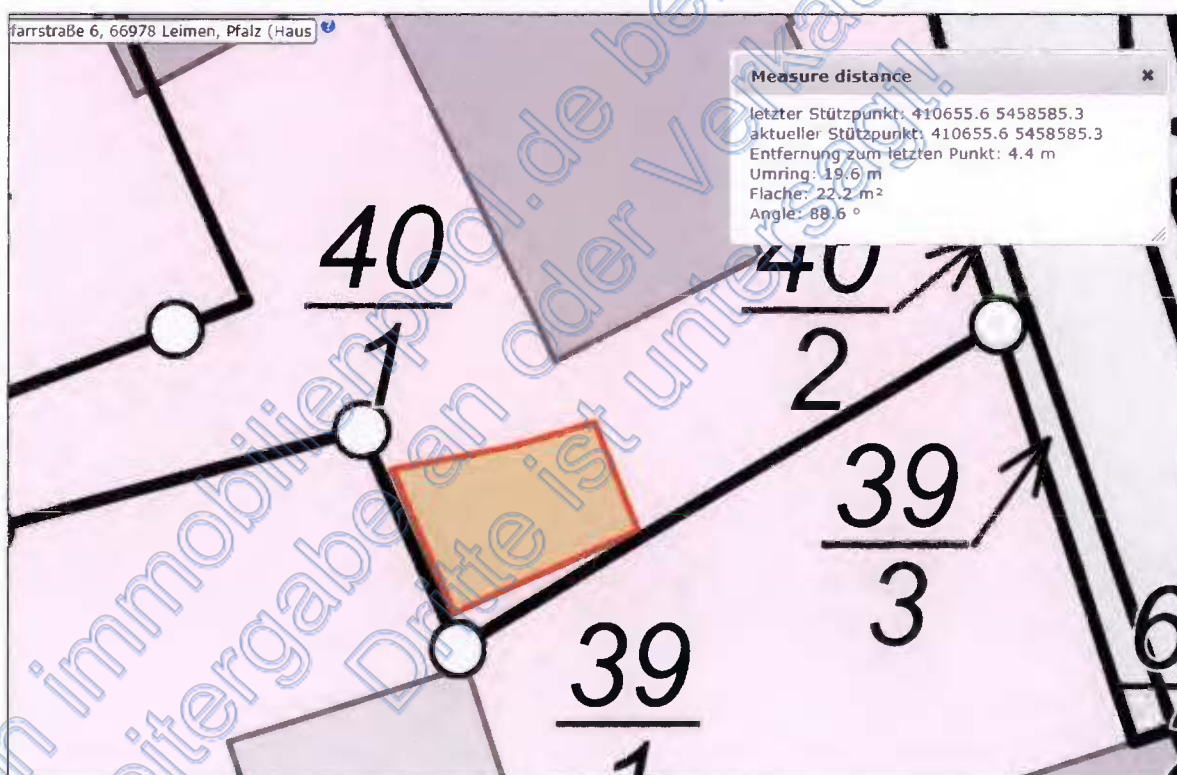
Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Liegenschaftskarte
☐ örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	(m²)	Bruttogrundfläche (m²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
2	EG	+	1,00	aus Liegenschaftskarte		22,20	22,20		
Summe							22,20 m²		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							RD. 22 m²		





Anlage 6: Bruttogrundfläche/Wohnfläche Blatt 4

☒ **Bruttogrundfläche (BGF)** in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Schuppen

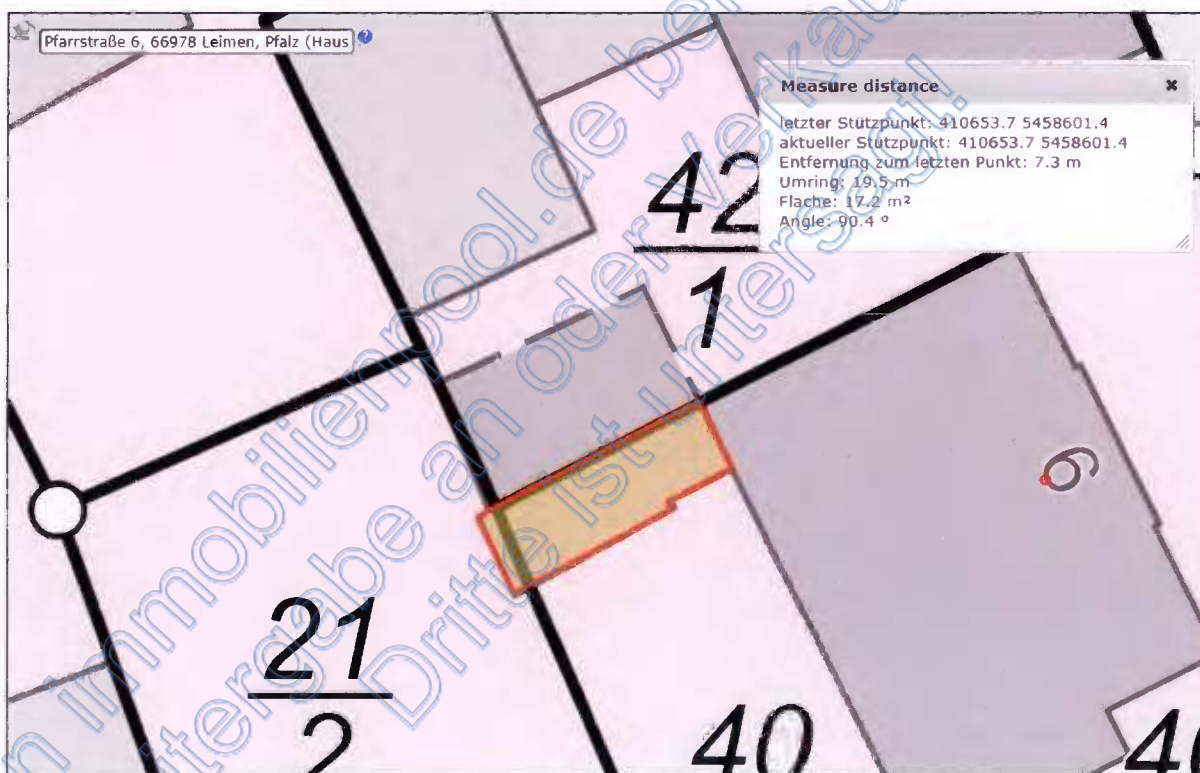
Die Berechnung
erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grund-
lage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Liegenschaftskarte
☐ örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundriss- ebene		Flächen- faktor /	Länge (m)	Breite (m)	Bruttogrundfläche (m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
2	EG	+	1,00	aus Liegenschaftskarte		17,20	17,20		
Summe							17,20 m²		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							RD. 17 m²		





6.7 Anlage 7: Fotos

Blatt 1



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Rückansicht



Bild 3: Seitenansicht



Bild 4: Seitenansicht Garage



Bild 5: Blick in den Hof/Zufahrt Garage



Bild 6: Blick in den Garten; Fl.-Nr. 21/2



Anlage 7: Fotos

Blatt 2



Bild 7: Fl.-Nr. 553



Bild 8: Fl.-Nr. 553

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

Kunde	Peter Gross Infrastruktur GmbH & Co. KG				
Baumaßnahme	BV24-0133		Biebermühle, Bauhof / RC-Platz		
Entnahme am:		Geplante Fertigstellung:			
Bemerkung					
Prüfung	ProbeNr	Beschreibung	Bemerkung	in Arbeit	Erledigt
Korngrößenverteilung nach DIN EN 933-1	25-05187	KV 1			

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