

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltsweilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht
Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau i. d. Pfalz

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 02.09.2025
AZ.: 2025-0020

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Rheinzabern, Blatt 2392 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 76764 Rheinzabern, Mühlgasse 2, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Speicherraum mit dem Recht diesen als Wohnraum auszubauen**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
13.08.2025 (=Qualitätsstichtag) ermittelt mit rd.

165.000 €.

Az. des Gerichts: **3 K 3/25**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Garage	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.4	Außenanlagen.....	15
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	15
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG	15
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16

4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.2.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	20
4.4	Sachwertermittlung	21
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.5	Ertragswertermittlung.....	33
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	36
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	37
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	41
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	41
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
4.6.5	Verkehrswert.....	42
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	44
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	44
6	Verzeichnis der Anlagen	45

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Mühlgasse 2 76764 Rheinzabern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheinzabern, Blatt 2392, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rheinzabern, Flurstück 410, Fläche 310 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 28.05.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	13.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.08.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 13.08.2025 wurden die Verfahrensparteien durch Einwurfeinschreiben vom 30.07.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung des allgemeinen Zustands konnte das Bewertungsobjekt von innen nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Marco Schrenk
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.03.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 24.06.2025• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Teilungserklärung vom 06.09.1983• Altlastenauskunft vom 12.06.2025• Baulastenauskunft vom 12.06.2025• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 24.06.2025• Auskunft zum Denkmalschutz vom 12.06.2025• Erschließungskostenbescheinigung vom 16.06.2025

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Genereller Hinweis:

Das Grundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt.

Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund des nicht Erscheinens der Parteien/Eigentümer, die den Zutritt hätten gewähren können.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Die fehlende Innenbesichtigung wurde mit einem Sicherheitsabschlag auf den jeweiligen Verfahrenswert gewürdigt.

Allgemeine Objekt- und Lagebeschreibung:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ursprünglich als Einfamilienhaus errichtetes Wohngebäude, das gemäß Teilungserklärung und notarieller Urkunde aus dem Jahr 1983 nach den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes in zwei rechtlich selbstständige Wohneinheiten aufgeteilt wurde.

Die ersten dokumentierten Bauunterlagen sind ab dem Jahr 1959 vorhanden. Ein genaues Errichtungsjahr ließ sich anhand dieser Unterlagen nicht zweifelsfrei ermitteln. In Anlehnung an die örtliche Bebauung sowie vergleichbare historische Gebäude im nahegelegenen Ortskern – teils datiert auf das 17./18. Jahrhundert – wird das Baujahr des Ursprungsgebäudes auf etwa 1850 geschätzt.

Das Wohngebäude wurde in den Folgejahren mehrfach baulich erweitert. Im Jahr 1971 erfolgte eine wesentliche Erweiterung durch einen unterkellerten Anbau, im Jahr 1983 wurde zudem ein Treppenhausanbau errichtet. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre einzelner Gebäudeteile wird im Rahmen dieser Bewertung eine nach der Bruttogrundfläche gewichtete Restnutzungsdauer ermittelt. Die Herleitung hierzu erfolgt im Kapitel „Sachwertverfahren“.

Im Zuge des Ortstermins wurde festgestellt, dass auf der Dachfläche der angrenzenden Garage eine Begrünung sowie ein Sichtschutz installiert sind, wodurch optisch eine Nutzung als Dachterrasse vermutet werden könnte. Entsprechende Genehmigungen oder Hinweise in der Bauakte bzw. der Teilungserklärung liegen dem Sachverständigen jedoch nicht vor. Ferner wurde festgestellt, dass noch ältere Holzrahmenfenster mit deutlichen Witterungsspuren verbaut sind. Das Objekt weist insgesamt dem äußeren Anschein nach einen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau auf. Vor diesem Hintergrund wird in der Wertermittlung ein einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Mühlgasse 2 in 76764 Rheinzabern, einer Ortsgemeinde im Landkreis Germersheim (Rheinland-Pfalz) mit ca. 5.000 Einwohnern. Rheinzabern ist Teil der Verbandsgemeinde Jockgrim und liegt in der Rheinebene südlich von Karlsruhe. Die verkehrliche Anbindung ist durch die nahegelegene Bundesstraße B9 sowie durch die Rheinbahnlinie (S-Bahn-Haltestelle „Rheinzabern“ in fußläufiger Entfernung) gut gewährleistet.

Die Mühlgasse liegt im historischen Ortskern, der überwiegend durch geschlossene und teiloffene Bebauung geprägt ist. Die Nachbarschaft besteht schwerpunktmäßig aus Wohnhäusern älteren Baujahres in Einzel- oder Doppelhausbauweise; vereinzelt sind kleinere Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbeeinheiten vorhanden. Das Ortsbild ist insgesamt historisch geprägt, mit zahlreichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden.

Die Straße selbst ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit überwiegend wohnlicher Nutzung und geringer Verkehrsbelastung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bäckerei, Gastronomie, Bankfiliale) befinden sich im näheren Umfeld. Kindertagesstätten und eine Grundschule sind in Rheinzabern selbst vorhanden, weiterführende Schulen können in den umliegenden Orten Jockgrim und Kandel besucht werden. Arbeitsmarktzentren wie Germersheim, Landau, Wörth am Rhein und Karlsruhe liegen in einem Umkreis von etwa 10 bis 25 km und sind sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Insgesamt ist die Lage als typische innerörtliche Wohnlage mit historisch geprägtem Umfeld zu bewerten, die sich durch eine gute Nahversorgung, eine solide Verkehrsanbindung sowie eine überwiegend wohnlich geprägte Nachbarschaft auszeichnet.

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
(siehe Ziff. 2.1 „Lage“)

- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
(siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen)
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
(siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation)
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt
Feststellung nicht möglich

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
(siehe Anlage 5 „Bilder“)
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
(siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“ und Anlage 3 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“)
- c) Wohnungsgrundrisse
(siehe Anlage 3 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“)

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
(siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“)
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
nicht bekannt
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind
siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
Augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
nicht bekannt
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Wohnimmobilien Makrolage

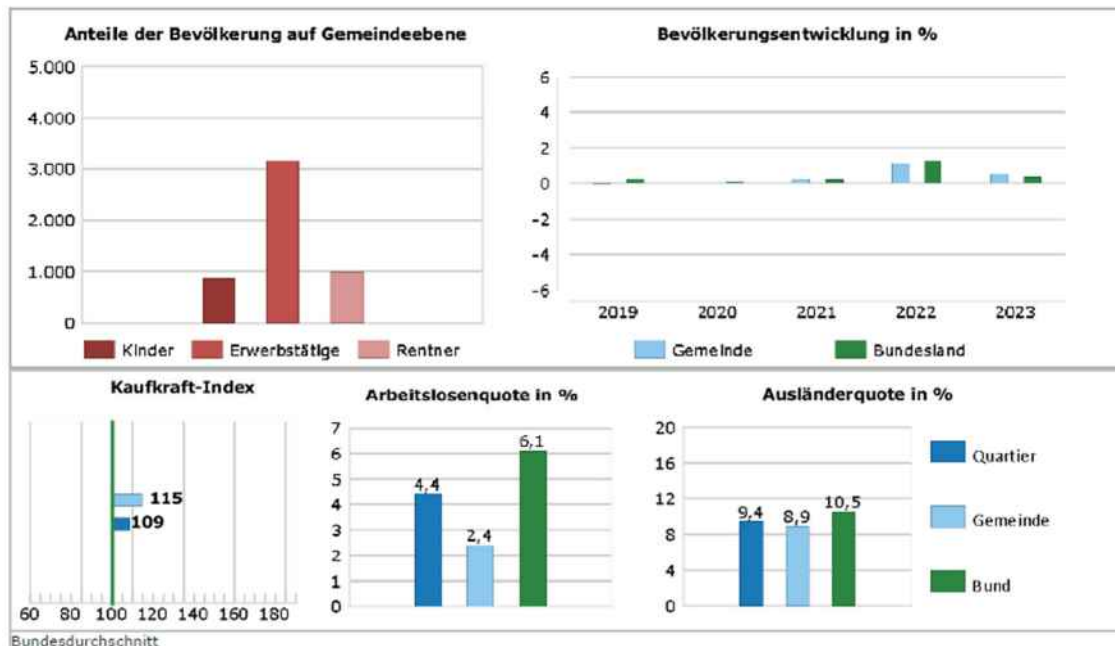
76764 Rheinzabern, Mühlgasse 2

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Germersheim
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (95,1 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Kandel, Stadt (7,1 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	5.014	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	30.123
Haushalte (Gemeinde)	2.300	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.558



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03621237 vom 19.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Die Gemeinde Rheinzabern gehört zum Landkreis Germersheim im Bundesland Rheinland-Pfalz. Rheinzabern zählt 4.998 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 2.304 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,17 Personen beträgt. Rheinzabern weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Rheinzabern räumlich der Wohnungsregion Karlsruhe zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als Region mit keiner eindeutigen Entwicklungsrichtung identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Rheinzabern auf 5 Personen. Damit weist Rheinzabern im Vergleich zur nationalen Entwicklung überdurchschnittlich hohe Abwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 552 bzw. 250 Personen und die Altersklassen 50-64 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssaldi von -62 bzw. -27 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 46% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 30,9% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 23,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 27,9% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 20,3% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 18% (Deutschland: 22,6%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Rheinzabern rund 36,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 28,2% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 9,2% «Sonstige» (Bundesland Rheinland-Pfalz: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Rheinzabern rund 28,3% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) AfD (Deutschland: 20,8%), 27,5% CDU/CSU (Deutschland: 28,5%) und 9,6% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 27,4% (Deutschland: 30%), AfD mit 26,3% (Deutschland: 15,9%) und «Sonstige» mit 19,1% (Deutschland: 20,3%) die meisten Stimmen.

Rheinzabern weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 2.363 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.246 Einfamilienhäuser und 1.117 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 52,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 22,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 5 Räumen. Auch Wohnungen mit 7+ Räumen (21,7%) und 6 Räumen (20,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,33% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 46 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 0,2% oder 300 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,7% bzw. einer Zunahme von 2.300 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).

2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Wohnimmobilien Mikrolage

76764 Rheinzabern, Mühlgasse 2

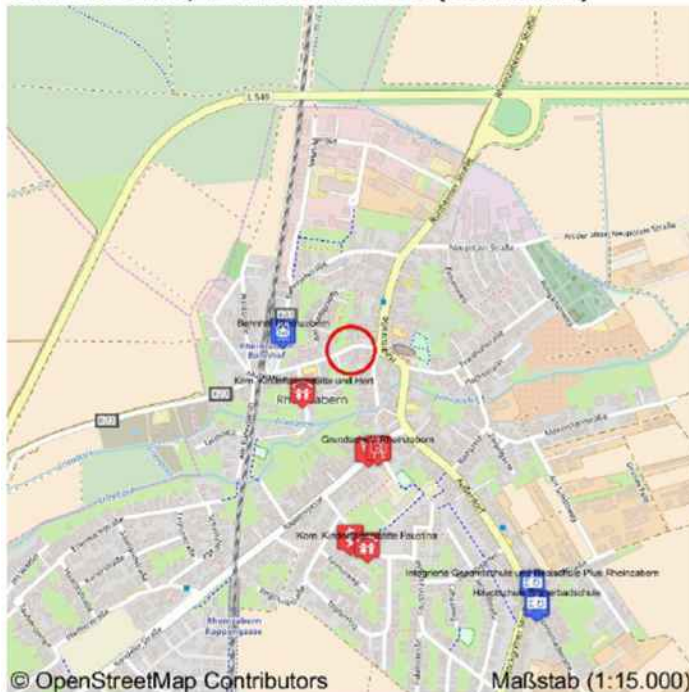
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Mittelstand in ländlichen Gemeinden
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Kandel-Mitte (5,9 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Rheinzabern (0,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Karlsruhe (16,6 km)
nächster Flughafen (km)	Baden-Airpark (40,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rheinzabern, Sparkasse (0,1 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(3,9 km)
Apotheke	(2,6 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
EKZ	(8,9 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(0,2 km)
Realschule	(7,7 km)
Hauptschule	(0,7 km)
Gesamtschule	(0,6 km)
Gymnasium	(7,9 km)
Hochschule	(11,5 km)
DB Bahnhof	(0,2 km)
Flughafen	(40,4 km)
DB Bahnhof ICE	(16,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03621237 vom 19.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Bei der Adresse Mühlgasse 2 in der Gemeinde Rheinzabern handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine gute Lage für Wohnnutzungen (4,0 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,0 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumlage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist eher dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 25 und 50 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,7 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,7 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 750 m entfernt, der nächste Wald rund 425 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,6 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,6 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 100 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 175 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,3 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 5,5 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,8 von 5,0).

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:
ca. 19 m;

mittlere Tiefe:
ca. 15 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 310,00 m²;

Bemerkungen:
fast quadratische Grundstücksform

Topografie:

eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.06.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rheinzabern, Blatt 2392, folgende Eintragungen: Lfd. Nr. 1, (gelöscht) Lfd. Nr. 2, eingetragen am 21.09.2016; Insolvenzvermerk Lfd. Nr. 3, (gelöscht) Lfd. Nr. 4, eingetragen am 18.03.2025; Zwangsversteigerungsvermerk
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.
Herrschermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach derzeitiger Aktenlager nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 11.06.2025 aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 12.06.2025 ist das Grundstück Teil des rechtskräftigen Grabungsschutzgebietes "Römisches Rheinzabern, Vicus und Manufaktur" gem. § 22 DSchG. Zudem befindet sich das Anwesen in direkter Umgebung zur Denkmalzone Ortskern Rheinzabern gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG (Umgebungsschutz)

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Jockgrim vom 16.06.2025 werden wiederkehrende Straßenausbaubeiträge erhoben und abgerechnet.

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, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenstellplatz.

Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt war nicht möglich, es liegen keine Informationen zu möglichen Mietbindungen vor.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind normalerweise die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung des Bewertungsobjektes werden die Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es im Rahmen der verfügbaren Unterlagen möglich ist.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarfs einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilweise unterkellert; mit Anbau
Baujahr:	Haupthaus 1850 (geschätzt) Anbau 1971 (gem. Bauakte) Treppenhaus 1983 (gem. Bauakte)

Anmerkung:

Das tatsächliche Baujahr konnte anhand der vorliegenden Unterlagen und im Rahmen des Ortstermins nicht zweifelsfrei ermittelt werden. In naher Umgebung waren historische Gebäude mit entsprechenden Hinweisschildern versehen, demnach waren die Gebäude im Ortskern (z.B. "Das erste Schulhaus") im Jahre 1766 erbaut. Das Bewertungsobjekt liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern weshalb davon ausgegangen wird, dass das Bewertungsobjekt ursprünglich etwas später im 18. Jahrhundert errichtet wurde, das Baujahr des Bewertungsobjektes wird daher um das Jahr 1850 geschätzt.

Modernisierung:	es liegen keine Informationen über durchgeführte Modernisierungen vor, dem äußeren Anschein nach ist das Bewertungsobjekt eher als nicht modernisiert zu deklarieren.
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 521,14 m ² ; die BGF-Berechnung wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist gemäß Informationen aus der Teilungserklärung ausbaufähig.
Außenansicht:	tlw. verputzt und gestrichen; Obergeschoss Holzfachwerk

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Fundamente:	Beton (gem. Bauakte)
Keller:	Beton (gem. Bauakte)
Umfassungswände:	Ziegelhohlblock (gem. Bauakte)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Pultdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2005
----------	---

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Keine
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach vernachlässigt.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; angebaut
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 35,12 m ² ; die BGF-Berechnung wurde anhand der vorliegenden Bauunterlagen ermittelt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen;

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

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Stützmauer

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 120,55 m²; die Wohnflächenberechnung wurde anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt;

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat gemäß vorliegenden Grundriss folgende Räume:
4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon, 1 Abstellraum (Angaben gem. Bauakte; siehe auch Grundriss **Anlage 3**)

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Raumausstattungen und der Ausbauzustand sind aufgrund des mangelnden Zutritts zum Bewertungsobjekt nicht bekannt.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: gem. Teilungserklärung vom 06.09.1983:

-Sondernutzungsrecht am Speicherraum des neuen Baukörpers (BJ 1971)

“Der Gebrauch des zu dem neuen Baukörper gehörenden Speicherraumes wird in der Weise geregelt, dass dieser von der gemeinschaftlichen Benutzung und Unterhaltung ausgenommen und dem jeweiligen Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 2 auf Dauer zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen wird”. Der jeweilige Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 1 ist jedoch berechtigt, nach Voranmeldung den Speicher zu betreten, um zu der von ihm benutzten Fernseh- und Radioantenne zu gelangen. Der Inhaber des Wohnungseigentums Nr. 2 ist berechtigt den ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Speicherraum als Wohnraum auszubauen.“

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Es liegen keine Informationen über das Bestehen einer Erhaltungsrücklage vor.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 76764 Rheinzabern, Mühlgasse 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Speicherraum mit dem Recht diesen als Wohnraum auszubauen zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheinzabern	2392	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Rheinzabern	410	310 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.3.1.1 Anwendbare Verfahren 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und 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 Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	310 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 240,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.08.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	240,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	310	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	240,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 240,00 €/m²	
Fläche	× 310 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 74.400,00 € rd. <u>74.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 insgesamt **74.400,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (13.08.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Stand Mai 2025) stagniert der Indexwert vom Stichtag 01.01.2024

zum 01.01.2025, dementsprechend erfolgt keine weitere Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 13.08.2025.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	74.400,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	74.400,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	37.200,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 37.200,00 € <u>rd. 37.200,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 **37.200,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('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 Unterhaltungsstaus 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienwohnhaus mit Anbau	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.786,00 €/m ² WF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		35,12 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	120,55 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	215.302,30 €	17.033,20 €
Baupreisindex (BPI) 13.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	406.060,14 €	32.124,62 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	406.060,14 €	32.124,62 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre	19 Jahre
• prozentual		76,25 %	68,33 %
• Faktor	x	0,2375	0,3167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	96.439,28 €	10.173,87 €
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	96.439,28 €	10.173,87 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		106.613,15 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.330,66 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	111.943,81 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	37.200,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	149.143,81 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	7.457,19 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	193.886,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	24.322,63 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	169.564,32 €
	rd.	170.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde aus den vorliegenden Planunterlagen und der Wohnflächenberechnung gem. Bauakte aus dem Jahr 1983 entnommen und ergänzt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B. durch Nichtanrechnung der Terrassenflächen (werden im Sachwertverfahren bei den "Außenanlagen"

angesetzt) beruhen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus Anlage 4 ImmoWertV entnommen.

Da gemäß vorliegenden Planunterlagen lediglich eine Teilunterkellerung vorliegt wurde ein Gebäudemix gewählt mit und ohne Keller. Der Anteil der nicht unterkellert ist beträgt gemessen an der Bruttogrundfläche 249,5 m² von Gesamt 521,14 m² bzw. 48% nicht unterkellert und dementsprechend 52% unterkellert.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit Anbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	30,5 %	55,0 %	14,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
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
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit Anbau

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.595,00	30,5	486,48
2	1.780,00	55,0	979,00
3	2.045,00	14,5	296,53
4	2.465,00	0,0	0,00
5	3.080,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.762,01 gewogener Standard = 1,9 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 werden mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.762,01 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,060

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	1.961,12 €/m ² WF
	rd.	1.961,00 €/m ² WF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.300,00	30,5	396,50
2	1.450,00	55,0	797,50
3	1.660,00	14,5	240,70
4	2.005,00	0,0	0,00
5	2.500,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.434,70 gewogener Standard = 1,9 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

Die NHK 2010 wurden von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche (WF) umbasiert. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.434,70 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,060

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	1.596,82 €/m ² WF
	rd.	1.597,00 €/m ² WF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² WF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
		WF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.961,00	62,69	52,00	1.019,72
Gebäudeteil 2	1.597,00	57,86	48,00	766,56
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				1.786,00

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/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 Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Der Balkon des Bewertungsobjektes wurde nicht als Zuschlag für werthaltige Bauteile erfasst, da dieser bereits im Ansatz der Wohnfläche Berücksichtigung findet.

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 (WST) veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt (Destatis) zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (BPI) nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

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.

Gem. Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist der zugrunde gelegte Regionalfaktor **1,0**

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2025 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Modellbeschreibung die pauschalierten Ansätze gem. Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfen Kapitel 3.01.5 verwendet, weshalb diese bei der gegenständlichen Bewertung ebenfalls verwendet werden.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (106.613,15 €)			5.330,66 €
Summe			5.330,66 €

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 Instandhaltungsstaus 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 gem. Anlage 2 der ImmoWertV (2021) beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus mit Anbau

Das (geschätzt) ca. 1850 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich **0** Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	

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

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

Gebäudeteile des Bewertungsobjektes weisen unterschiedliche Baujahre und dementsprechend unterschiedliche Restnutzungsdauern (RND) auf:

Haupthaus BJ 1850 (geschätzt; 256,86 m² Bruttogrundfläche; RND gem. Anlage 2 ImmoWertV = 12 Jahre)

Anbau BJ 1971 (gem. Bauakte; 250,52 m² Bruttogrundfläche; RND gem. Anlage 2 ImmoWertV = 26 Jahre)

Treppenhausanbau BJ 1983 (gem. Bauakte; 13,76 m² Bruttogrundfläche; RND gem. Anlage 2 ImmoWertV = 38 J)

Bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende RND aufweisen, lässt sich die maßgebliche wirtschaftliche RND als nach der Bruttogrundfläche gewogenes Mittel bestimmen:

12 Jahre RND x 256,86 BGF = 3.082,00

26 Jahre RND x 250,52 BGF = 6.513,00

38 Jahre RND x 13,76 BGF = 522,00

10.117 / 521,14 BGF = **19 Jahre RND**

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die Alterswertminderung erfolgt gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor linear, aus Gründen der Modellkonformität erfolgt die Alterswertminderung in der vorliegenden Bewertung ebenfalls linear.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025

bestimmt.

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

-Bodenwertniveau

-vorläufiger Sachwert

-Marktsegment

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,32** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich + / - 0,23.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird sachverständig mit **1,25** angesetzt, dieser liegt im mittleren Bereich des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Streuungsintervalls, da das Bewertungsobjekt in mehreren

wertrelevanten Merkmalen unterhalb des Mittelwerts bzw. der Referenzdaten des Gutachterausschusses liegt:

- Der Gebäudestandard liegt mit Stufe 1,9 im einfachen Bereich.
- Die Restnutzungsdauer beträgt lediglich 19 Jahre.
- Der vorläufige Sachwert beläuft sich auf 149.143,81 € und liegt damit im unteren Drittel des gesamten Vergleichskollektivs (Spanne: 28.658-432.491 €, Median: 143.477 €)

Aufgrund dieser Merkmalsstruktur ist davon auszugehen, dass der Markt für ein solches Objekt eine geringere Preisbereitschaft im Verhältnis zum ermittelten Sachwert aufweist. Der Sachwertfaktor im unteren Bereich des Streuungsintervalls bildet diesen Umstand ab.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand Juli 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Eigentumswohnungen (ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 150,5 Pkt. auf einen Indexwert im 1. Vj 2025 = 156,6 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 4%.

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 4,00 % von (186.429,76 €)	7.457,19 €
Summe	7.457,19 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Verfahrenswert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- Sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher ein **Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 20% des Sachwertes der baulichen Anlagen** vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-1.500,00 €
• Putzschäden + Holzschutz Fassade	-3.000,00 €
Summe	-1.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-1.500,00 €
• beschädigtes Garagentor	-1.500,00 €
Weitere Besonderheiten	-21.322,63 €
• Mangelnder Zutritt zum Bewertungsobjekt: -20,00 % von 106.613,15 €	
Summe	-22.822,63 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienwohn- haus mit Anbau)	1	Gesamt	120,55		8,00	964,40	11.572,80
Wohnungseigentum (Garage)			1,00		45,00	45,00	540,00
Summe			121,55	-		1.009,40	12.112,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.112,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.475,85 €
jährlicher Reinertrag	= 9.636,95 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,99 % von 37.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitrags- frei))	– 740,28 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.896,67 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,99 % Liegenschaftszinssatz und RND = 19 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,693
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 139.615,44 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 37.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 176.815,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 7.072,62 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 183.888,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 24.322,63 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 159.565,43 €
	rd. 160.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde aus den vorliegenden Planunterlagen und der Wohnflächenberechnung gem. Bauakte aus dem Jahr 1983 entnommen und ergänzt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- Mietpreisatlas Immobilienscout24.de
- Mietspiegel wohnungsboerse.net

abgeleitet und angesetzt.

Quelle: Sprengnetter-Vergleichsmiete

Ermittelte marktübliche Miete:	<u>5,65 EUR / m² Wohnfläche</u>
Preisspanne:	5,21 bis 6,13 EUR / m ²
Stichtag:	01.04.2025

Quelle: Mietpreisatlas Immobilienscout24.de

Ermittelte marktübliche Miete:	<u>9,52 EUR / m² Wohnfläche</u>
Preisspanne:	keine angegeben; Durchschnittsmiete
Stichtag:	Q2-2025

Quelle: Mietspiegel Wohnungsboerse.net

Ermittelte marktübliche Miete:	<u>9,63 EUR / m² Wohnfläche</u>
Preisspanne:	keine angegeben; Durchschnittsmiete
Stichtag:	Juli 2025

Zur Bestimmung der ortsüblichen Marktmiete wurden drei unabhängige Quellen herangezogen. Die objektbezogene Einschätzung durch Sprengnetter bildet aufgrund ihrer objektspezifischen Aussagekraft die Grundlage der Bewertung (Gewichtung 40%). Ergänzend wurden die jeweils aktuellen Durchschnittsmieten für den Ort Rheinzabern aus den Portalen Immobilienscout24 (9,52 €/m²) und Wohnungsboerse.net (9,63 €/m²) berücksichtigt (je 30%).

Die daraus abgeleitete, gewichtete Marktmiete beträgt 8,00 €/m². Die Gewichtung stellt sicher, dass die konkreten Objektmerkmale (Baujahr 1850, einfache Ausstattung) angemessen berücksichtigt werden, aber auch das aktuelle lokale Mietniveau im Ort berücksichtigt wird.

Der gewichtete Mittelwert ergibt sich wie folgt:

$$(5,65 \text{ €} \cdot 0,4) + (9,52 \text{ €} \cdot 0,30) + (9,63 \text{ €} \cdot 0,30) = \underline{\underline{8,00 \text{ €} / \text{m}^2}}$$

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV (siehe nachstehende Tabelle) erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Der Liegenschaftszins wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt, gem. Modelvorgabe ist somit der Indexwert von Oktober des vorangegangenen Jahres zu Grunde zu legen:

VPI 10/2001 = 77,1 Pkt.

VPI 10/2023 = 117,8 Pkt.

=Veränderung 40,7 Pkt. bzw. 52,79 %

Die Basiswerte der Bewirtschaftungskosten werden daher wie folgt angepasst:

Verwaltungskosten

Eigentumswohnung:	= 275,- € x 1,5279	= 420,17 €	rd. 420,- €
Garage / Carport	= 30,- € x 1,5279	= 45,84 €	rd. 46,- €

Instandhaltungskosten

Wohnen	= 9,- € x 1,5279	= 13,75 €	rd. 13,80 €
Garage / Carport	= 68,- € x 1,5279	= 103,89 €	rd. 104,00 €

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €

	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	120,55 m ² × 13,80 €/m ²	1.663,59 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		242,26 €
Summe			2.475,85 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird aus folgenden Quellen abgeleitet:

- den im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentume

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

-Wohnfläche

-relative Nutzungsdauer

-Marktsegment

Der anhand des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 ermittelte Liegenschaftszins wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **1,99** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand Juli 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Eigentumswohnungen (ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 150,5 Pkt. auf einen Indexwert im 1. Vj 2025 = 156,6 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 4%.

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 4,00 % von (176.815,44 €)	7.072,62 €
Summe	7.072,62 €

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.

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 1 („Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“) ImmoWertV zugrunde gelegt.

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 gem. ImmoWertV Anlage 2 ("Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen") 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 das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-1.500,00 €
• Putzschäden + Holzschutz Fassade	-3.000,00 €
Summe	-1.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-1.500,00 €
• beschädigtes Garagentor	-1.500,00 €
Weitere Besonderheiten	-21.322,63 €
• Mangelnder Zutritt zum Bewertungsobjekt: -20,00 % von 106.613,15 (vorläufiger Sachwert) €	
Summe	-22.822,63 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **170.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **160.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[170.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 160.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \mathbf{165.000,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 76764 Rheinzabern, Mühlgasse 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Speicherraum mit dem Recht diesen als Wohnraum auszubauen

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheinzabern	2392	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheinzabern		410

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 mit rd.

165.000 €

(in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

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

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



Marco Schrenk

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

Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

WertermittlungsergebnisseFür das **Zweifamilienwohnhausgrundstück**in **Rheinzabern, Mühlgasse 2**Flur Flurstücksnummer **410**Wertermittlungstichtag: **13.08.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	240,00	310,00	37.200,00	
Summe:			240,00	310,00	37.200,00	

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Zweifamilienwohnhaus mit Anbau			120,55	1850	80	19
Wohnungseigentum	Garage		35,12	1,00	1971	60	19

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	12.112,80	2.475,85 € (20,44 %)	1,99	1,25	

Relative Werte

relativer Bodenwert:	306,05 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-200,10 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.357,47 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,62
Verkehrswert/Reinertrag:	17,12

Ergebnisse

Ertragswert:	160.000,00 € (94 % vom Sachwert)
Sachwert:	170.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	165.000,00 €
Wertermittlungstichtag	13.08.2025

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021
- [6] Mietpreisatlas Immobilienscout24.de
- [6] Mietspiegel wohnungsboerse.net

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 11.07.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Aufteilungsplan
- Anlage 3: Grundriss, Schnitte u. Ansichten
- Anlage 4: Wohnflächenberechnung
- Anlage 5: Bilder

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 24.06.2025

Flurstück: 410
Gemarkung: Rheinzabern (5658)

Gemeinde: Rheinzabern
Landkreis: Germersheim

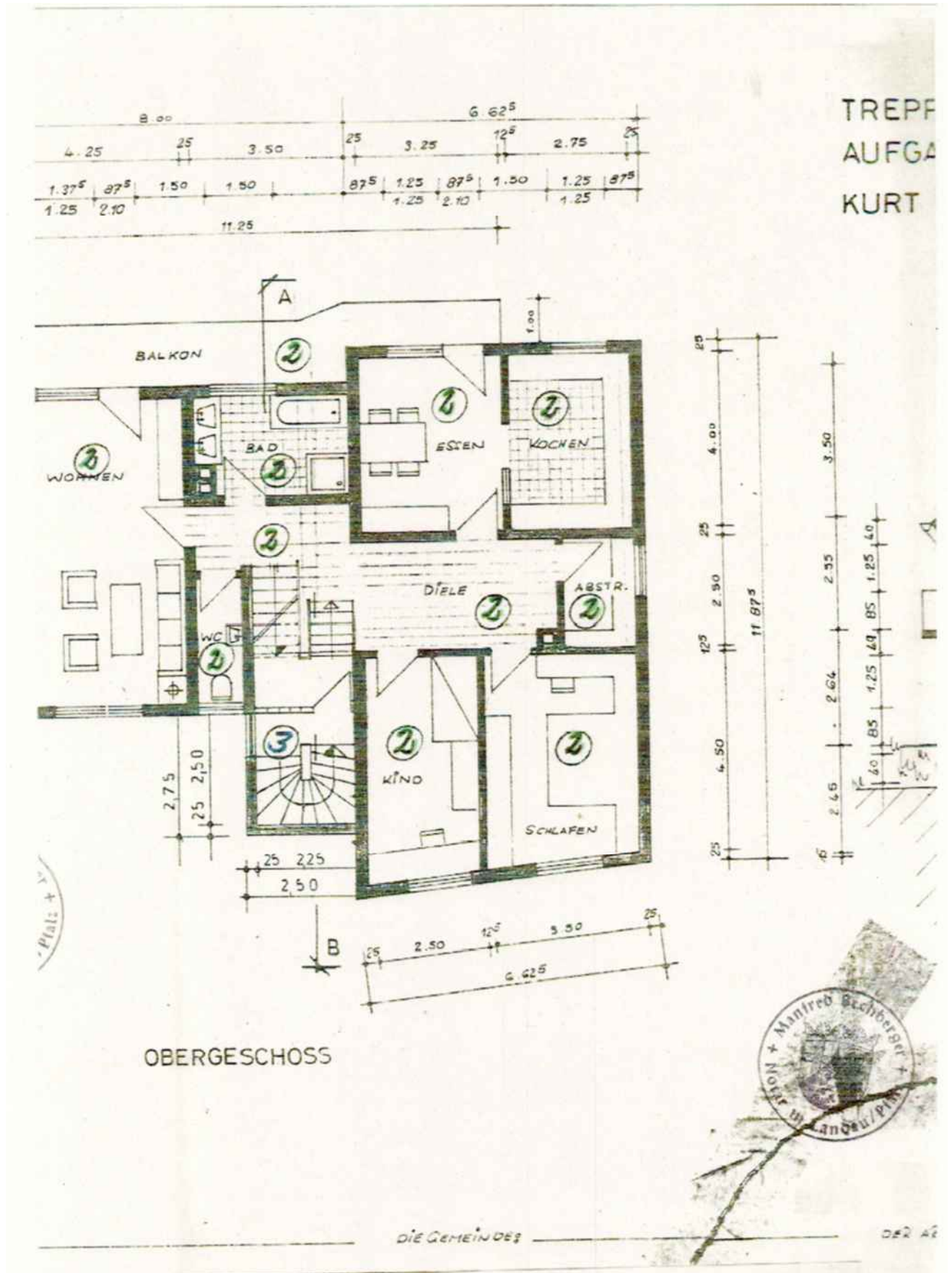
Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



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

Anlage 2: Aufteilungsplan

Seite 2 von 3



Anlage 3: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 2 von 2



Anlage 4: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1



Formular zur überschlägigen Wohnflächenberechnung

Berechnung in Anlehnung nach WoFIV / WMR DIN 277

OBJEKTDATEN

Eigentumswohnung
Objektart

Mühlgasse 2
Straße/Hausnummer

76764 Rheinzabern
PLZ/ORT

1. OG 2
Stockwerk Wohnungsnummer

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

9 1 120,55
Anzahl Räume Anz. Balkon/Terrasse/Loggia Gesamtwohnfläche

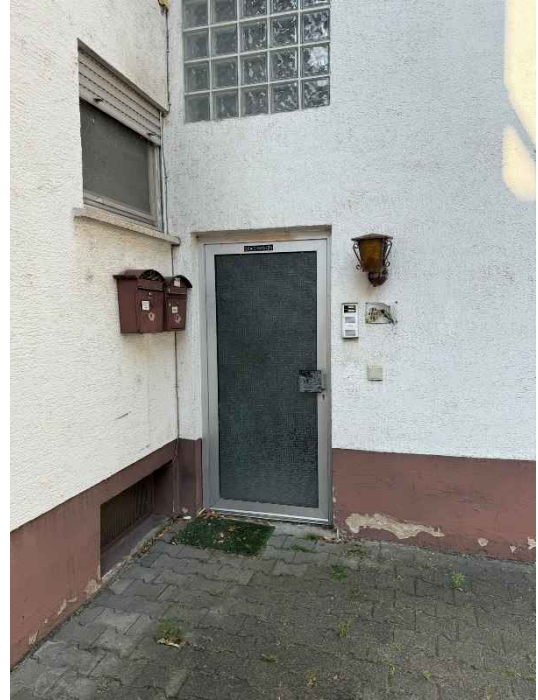
Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m²)	Zwischensumme
OG	Wohnen	4,25	7,00	100%	29,75	
OG	Bad	3,50	2,25	100%	7,88	
OG	Essen	3,25	4,00	100%	13,00	
OG	Kochen	2,75	4,00	100%	11,00	
OG	Abstellraum	1,55	2,50	100%	3,88	
OG	Schlafen	4,50	3,50	100%		
		3,50	0,35	50%	16,36	
OG	Kind	4,50	2,50	100%		
		0,70	0,35	100%	12,30	
OG	Diele (abzgl. Treppe + Kamin)				19,51	
OG	WC	1,00	3,00	100%	3,00	
OG	Balkon	1,50	8,00	25%	3,00	
		3,50	1,00	25%	0,88	120,55

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Frontansicht Straße



Eingangsbereich



Ansicht Garage



Seitenansicht

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Holzrahmenfenster Obergeschoss / verwittertes Holzfachwerk



Kunststofffenster Obergeschoss



Ansicht Fassade