

Kein Original  
Gutachten!

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

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

## GUTACHTEN Az.: 3K 48/24

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. §194 Baugesetzbuch)  
des mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks

**Biebermühler Straße 25, 66987 Thaleisweiler**

**Bundesland** Rheinland-Pfalz  
**Landkreis** Südwestpfalz  
**Verbandsgemeinde** Thaleisweiler-Wallhalben

**Nutzung** Gebäude- und Freifläche

**Flurstück Nr.** 3344

**Flurstücksgrösse** 800 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche rd.** 94 m<sup>2</sup>

**Baujahr** 1898

**Eingetragen** Amtsgericht Pirmasens  
Grundbuch Thaleisweiler  
Grundbuchblatt Nummer 1975



Zum Wertermittlungsstichtag 29. November 2024 wurde  
der Verkehrs-/Marktwert des Flurstücks auf

**60.000 €** geschätzt  
in Worten: sechzigtausend Euro

## INHALTSVERZEICHNIS

<u>1.</u>	<u>Vorbemerkungen</u>		
	1.1 Auftraggeber, Anlass	Seite	3
	1.2 Ortsbesichtigung	Seite	3
	1.3 Unterlagen	Seite	3
<u>2.</u>	<u>Grundstücksbeschreibung</u>		
	2.1 Lage, örtliche Gegebenheiten	Seite	4
	2.2 Erschliessungszustand	Seite	4
	2.3 Rechtliche Gegebenheiten	Seite	5
	2.4 Entwicklungszustand	Seite	5
<u>3.</u>	<u>Beschreibung von Gebäude, Aussenanlagen</u>		
	3.1 Gebäudebeschreibung	Seite	6
	3.2 Aussenanlagen	Seite	7
	3.3 Zustand, Bauschäden, Baumängel	Seite	7
	3.4 Zusammenfassende Beurteilung	Seite	7
	3.5 Flächenberechnungen	Seite	7
<u>4.</u>	<u>Wertermittlung</u>		
	4.1 Allgemein	Seite	7
	4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	7
	4.3 Bodenwertermittlung	Seite	8
	4.3.1 Allgemeines	Seite	8
	4.3.2 Bodenrichtwert	Seite	8
	4.3.3 Wertermittlung	Seite	8
	4.4 Sachwertermittlung	Seite	9
	4.4.1 Allgemeines	Seite	9
	4.4.2 Ermittlung Sachwert Gebäude	Seite	10
	4.4.3 Ermittlung Sachwert Aussenanlagen	Seite	10
	4.4.4 Zusammenstellung der Sachwerte	Seite	10
	4.4.5 Anpassung an den Grundstücksmarkt	Seite	10
	4.4.6 Weitere wertbeeinflussende Umstände	Seite	10
	4.5 Ertragswertermittlung	Seite	11
	4.5.1 Allgemeines	Seite	11
	4.5.2 Nutzung, Miete, Pachten	Seite	11
	4.5.3 Wertermittlung	Seite	12
<u>5.</u>	<u>Verkehrs-/Marktwert</u>	Seite	12
<u>6.</u>	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>		
	1. Rechtliche Grundlagen	Seite	13
	2. verwendete Literatur	Seite	13
	3. Ausschnitt aus der topografische Karte	Seite	14
	4. Ausschnitt aus dem Ortsplan / Flurkarte	Seite	15
	5. Planunterlagen	Seite	16
	6. Fotoaufnahmen	Seite	20

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Auftraggeber/Anlass

Auftraggeber Amtsgericht Pirmasens  
Grund d Gutachtenerstellung Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 48/24

-----  
- betreibender Gläubiger -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwälte \_\_\_\_\_

gegen

-----  
- Schuldnerin -

Wertermittlungsstichtag 29. November 2024

### 1.2 Ortsbesichtigung / Sachverhalt

Tag der Besichtigung 29. November 2024, 14:00 Uhr  
Teilnehmer Frau Fries (Sachverständige)  
\_\_\_\_\_  
(Eigentümerin)  
Bemerkungen keine

### 1.3 Unterlagen / Daten / Auskünfte

- Bodenrichtwert, Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftszins
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte  
[www.katasteramt@vermgeo.rlp.de](mailto:www.katasteramt@vermgeo.rlp.de)
- Baupreisindex
- planungsrechtlicher Zustand
- Beitrags- und Abgaberechtlicher Zustand
- Auszug aus dem Grundbuch vom 21.08.2024

## 2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 2.1 Lage / örtliche Gegebenheiten

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Landkreis Südwestpfalz
Verbandsgemeinde	Thaleischweiler-Wallhalben
Verkehrsanbindung	Bundesbahnanschluss ist in Pirmasens vorhanden mehrere Bushaltestellen befinden sich im Ort. Der Verkehrsflughafen Hahn befindet sich in ca. 110 km Entfernung. Ca. 10 km von Pirmasens Ca. 25 km von Zweibrücken Ca. 30 km von Kaiserslautern Ca. 120 km von Mainz entfernt
Ort/Einwohner	die Einwohnerzahl beträgt ca. 3 200
Lage des Objektes	Ortsteil Thaleischweiler, zentrale Ortslage siehe auch Lageplan in der Anlage
Wohn- und Geschäftslage	schlechte Wohnlage, kaum Geschäftslage
Topographische Lage	Gelände überwiegend hängig
Gestalt und Form	rechteckig, siehe auch Lageplan in der Anlage
Himmelsrichtung	das Gebäude ist überwiegend von Süden und Westen belichtet
Oberflächenbeschaffenheit	bebaut mit dem Wohngebäude, sowie befestigte und unbefestigte Flächen, Treppe, im rückwärtigen Grundstück steil ansteigende Waldfläche
Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gegebenheiten	das Gebäude ist an die östliche Nachbargrenze gebaut.
Art der Bebauung und Nutzung im Umfeld	überwiegend Wohngebäude im Umfeld
Immissionen	starker Durchgangsverkehr
weitere Belastungen (Altlasten u.ä.)	sind nicht bekannt

### 2.2 Erschliessungszustand

Strassenart	Ortstrasse
Strassenausbau	ausgebaut, Beleuchtung, asphaltierte Fahrbahn mit Bürgersteige beidseitig
Höhenlage zur Strasse	Grundstückszugang sowie Kellerebene auf Strassenniveau, Erdgeschossenebene des Gebäudes vom Strassenniveau aus deutlich erhöht,
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Anschlüsse an Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Telekommunikation vorhanden
Baugrund/ Grundwasser	Soweit ersichtlich normaler, tragfähiger Baugrund

Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse mit normaler Tragfähigkeit unterstellt.

### 2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchliche Eintragungen

In dem Grundbuchauszug **Blatt 1975** vom 21.08.2024 befinden sich in den angeführten Abteilungen folgende Eintragungen.

#### BESTANDSVERZEICHNIS (auszugsweise)

lfd Nr	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
	a	b	c		4		
1			3				
2	Thaleischweiler		3344	Gebäude- und Freifläche, Waldfläche Biebertmühler Straße 25	00	08	00

#### ZWEITE ABTEILUNG (auszugsweise)

lfd Nr der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
	keine Eintragungen vorhanden

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

nach Auskunft der Kreisverwaltung Südwestpfalz Herr sind im Baulastenkataster zu dem o.a. Grundstück keine Eintragungen vorhanden

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftraggeber  
Eventuell doch vorhandene weitere, wertbeeinflussende Rechte und Lasten müssen ggf noch zusätzlich berücksichtigt werden

weitere Belastungen (Altlasten u.ä.)

sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/Auftraggeber  
Eventuell doch vorhandene weitere, wertbeeinflussende Belastungen müssen ggf noch zusätzlich berücksichtigt werden

Festsetzungen im Bebauungsplan

nach Auskunft der Kreisverwaltung Südwestpfalz, liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

ortsentwickelnde Maßnahmen Satzungen

sind nach obiger Auskünfte keine bekannt

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung bzw die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

Ein Energieausweis lag nicht vor, dieser Umstand bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Die obigen Auskünfte wurden teilweise mündlich bzw fernmündlich eingeholt, es wird empfohlen bei weitergehendem Interesse, konkreten baurechtlich relevanten Anliegen bzw vor dem Eingehen finanzieller Verpflichtungen gegebenenfalls rechtsverbindliche Auskünfte einzuholen.

### 2.4 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

#### Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert, sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt

- ° Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- ° Bauerwartungsland
- ° Rohbauland
- ° Baureifes Land

#### Bewertungsgrundstück

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück

Ausbau- und Erschliessungskosten es wird folgend davon ausgegangen, dass keinen Massnahmen anstehen welche Ausbau- und Erschliessungsbeiträge erwarten liessen

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen von "öffentlichen Lasten" (z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschliessungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

### 3. BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Die Gebäude und Zustandsbeschreibung ist durch zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme erfolgt d.h. es wurden keine Freilegungen oder Öffnungen vorgenommen, vorhandenes Mobiliar nicht entfernt bzw bewegt. Die Auflistung der Mängel oder Schäden erlaubt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nähere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Dachkonstruktion und das Holz des Dachtragewerks wurde nicht näher begutachtet. Die tech.und sanitären Einrichtungen wurden keiner Funktionsprüfung unterzogen Die nachfolgenden Angaben basieren auf eigener Inaugenscheinnahme von aussen sowie den besichtigten Räumlichkeiten beim Ortstermin.

Die Baubeschreibung ist nicht im Sinne eines Raumbuches erfolgt, d.h. Ausstattungs- und Konstruktionsmerkmale wurden nicht raumweise angegeben sondern die wesentlichen Merkmale zusammengefasst.

#### 3.1 Gebäudebeschreibung und Gebäudedaten Wohngebäude

Art des Gebäudes Einfamilienwohngebäude

Baujahr 1898, Dachgaube 1963, WC Anbau 1972

##### Ausführung

Konstruktionsart Massivbauweise

Fundamente Betonfundament Stampfbeton

Umfassungswände Sandsteinmauerwerk

Innenwände Massivmauerwerk, Holzständermauerwerk

Geschossdecken Kappendecke zum Kellergeschoss  
Holzbalkendecke zu den oberen Geschossen

Dach Dachform Satteldach  
Dachkonstruktion Zimmermannsdachstuhl  
Dachdeckung Ziegel

Innentreppen Holzwangentreppe zum Obergeschoss ohne Geländer

Besondere Bauteile Aussentreppe zum Erdgeschoss

##### Ausstattung

Hauseingangstür einflügelige Alutür mit Glasausschnitt

Innentüren vereinzelt Rahmen-/Füllungstüren incl entsprechender Zargen , die meisten Türblätter fehlen

Fenster isolierverglaste Kunststofffenster von 1987, tlw. Kunststoffrolläden

Wände aussen verputzt und gestrichen, Sockelbereich sowie Fensterumrandungen farblich abgesetzt, westliche Giebelwand überwiegend mit Eternitplatten verkleidet, östliche Giebelwand sandsteinsichtig

Wände innen verputzt und gestrichen sowie Raufaser gestrichen, Strukturtapeten, in den Nassbereichen sowie der Küche teilweise gefliest

Decken Verputzt und gestrichen sowie Verkleidung mit Nut- und Federbretter teilweise auch Raufaser gestrichen

Böden Soweit erkennbar Dielen mit unterschiedlichen Belägen

Besondere Ein-/Bauteile keine

##### Technische Ausstattung / Installation

Elektroinstallation dem Baualter sowie der Nutzung entsprechende Ausstattung

Fernsehempfang über Satellitenempfang bzw Kabel

Heizung Pelletheizung seit ca 15 Jahren sowie vereinzelt Infrartheizkörper

W.wasserversorgung Elektroboiler

Sanitäre Installation WC im EG natürlich belichtet und belüftet durch Fenster Handwaschbecken, Stand-WC weiss mit Druckspülung, Mosaikfliesen auf dem Boden, Wände unterschiedliche Verkleidungen bzw Beläge

Bad im OG natürlich belichtet und belüftet durch Fenster  
Handwaschbecken, Hänge-WC, Dusche, Badewanne Objekte weiss,  
Boden und Wände überwiegend hell gefliest, Wände teilweise nur verputzt  
und gestrichen, Anschluss für Waschmaschine vorhanden

### Sonstiges

Belichtung/Besonnung mittel  
KFZ-Abstellplätze theoretisch auf dem Gelände möglich  
Balkon /Terrasse nicht vorhanden bzw terrassiertes Gelände  
Kellerräume vorhanden auf Strassenniveauebene  
Modernisierungen Pelletheizung 2018, Bad OG 2021, Fenster 1987

### 3.2 Aussenanlagen

Einfriedung, befestigte und unbefestigte Grundstücksbereiche, Grünbepflanzung rückwärtiger Waldbereich

### 3.3 Zustand /Bauschäden /Instandhaltungsrückstände

Der Zustand des Wohngebäudes kann als umfassend renovierungsbedürftig bezeichnet werden. Dies kann auch von dem Aussengelände gesagt werden.

Das Bad wurde später in einen der Dachgeschossräume eingebaut wobei eine Wand komplett entfernt und eine andere Wand durch eine Rigipsbeplante Ständerwand ersetzt wurde. Dieser Umbau ist unfachmännisch erfolgt und die veränderte Grundrissgestaltung kann als unvorteilhaft angesehen werden. Im Bereich des dort befindlichen Waschmaschinenanschlusses sind Feuchteschäden erkennbar  
Das Geländer der Holzterasse wurde aus welchen Gründen auch immer entfernt, wodurch die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet ist

### 3.4 Zusammenfassende Beurteilung

Gebäude und Gelände befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.  
Durch den intensiven Strassenverkehr der Biebermühler Straße besteht eine hohe Geräuschbelastung.  
Das rückwärtige bewaldete Grundstück kann aufgrund der steilen Hanglage kaum sinnvoll genutzt werden

### 3.5 Flächen

Die folgenden Flächen wurden den mir übergebenen Planunterlagen entnommen, eigene Aufmessungen erfolgten keine.

Die folgenden Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, II.BV, WofIV) ab, und sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

3.5.1 Bruttogrundfläche /Geschossfläche					3.5.2 Wohn-/Nutzflächen							
Haus rd	9,00	x	7,50	=	67,50	m <sup>2</sup>	<b>Erdgeschoss</b>			<b>Dachgeschoss</b>		
WC	2,52	x	1,25	=	3,15	m <sup>2</sup>	Eingangsfur	8,00	m <sup>2</sup>	Flur	-	m <sup>2</sup>
							WC	2,02	m <sup>2</sup>	Abstellkammer	-	m <sup>2</sup>
KG					67,50	m <sup>2</sup>	Küche	13,87	m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	-	m <sup>2</sup>
EG					70,65	m <sup>2</sup>	Esszimmer	9,88	m <sup>2</sup>	Badezimmer	-	m <sup>2</sup>
DG					67,50	m <sup>2</sup>	Wohnzimmer	16,80	m <sup>2</sup>	Abstellzimmer	-	m <sup>2</sup>
					205,65	m <sup>2</sup>		50,57	m <sup>2</sup>		48,55	m <sup>2</sup>
										* - 10 %	43,70	m <sup>2</sup>
										zusammen ca	94,27	m <sup>2</sup>

\*da keine Flächenangaben zu den im Dachgeschoss befindlichen Zimmern vorhanden waren, wird hier die Fläche des Erdgeschossräume angenommen abzüglich rd. 10% für die Fläche unter den Dachschrägen

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“

### 4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken einschliesslich derer Bestandteile sieht die Wertermittlungsverordnung ImmoWertV BauGB drei Verfahren vor

- o das Sachwertverfahren
- o des Ertragswertverfahren
- o das Vergleichswertverfahren

Das **Vergleichswertverfahren** ermöglicht, insofern genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, durch den direkten Bezug zu Marktvorgängen eine unmittelbare Ermittlung des Marktwertes.

Der **Ertragswert** ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände nach § 19 ImmoWertV. Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist.

Das **Sachwertverfahren** basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Aussenanlagen) und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Die Erzielung eines Ertrages steht nicht im Vordergrund, dieses Verfahren findet vorwiegend bei eigen-genutzten Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken Anwendung.

Bei Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes wird der Marktwert überwiegend durch die Eigennutzung (Wohnen) d.h. durch den Sachwert bestimmt den Ertragswert wird stützend ermittelt

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### 4.3.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 13 Abs.1 i.V.m.§ 15 Abs.2 und § 21 Abs.2 WertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstücks in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschliessungszustand, spezielle Lage, Art und Mass der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

#### 4.3.2 Bodenrichtwert

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert in der entsprechenden Richtwertzone **75,00 Euro**, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024

#### 4.3.3 Bodenwertermittlung

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
<b>1.</b>	<b>Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags- und abgabefreien Zustand</b>			
1.1	tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			= 75,00 €/m <sup>2</sup>
1.2	im obigen Bodenwert ev. nicht enthaltene Beiträge o. Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>
1.3	beitrags- und abgabefreier Bodenwert			= 75,00 €/m <sup>2</sup>
<b>2.</b>	<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwert</b>			
2.1	Stichtag	01.01.2024	29.11.2024	x 1,00 = 75,00 €/m <sup>2</sup>

3. Anpassung an weitere wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale					
3.1	Entwicklungsstufe	B (baureifes Land)	B (baureifes Land)	x 1,00	= 75,00 €/m <sup>2</sup>
3.2	Art der Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	x 1,00	= 75,00 €/m <sup>2</sup>
3.3	Bauweise	k.A	o (offen)	x 1,00	= 75,00 €/m <sup>2</sup>
3.4	Geschosszahl	k.A	k.A	x 1,00	= 75,00 €/m <sup>2</sup>
3.5	Bauliche Nutzung				
	• Festlegung	k.A	k.A		
	• Maß	k.A	k.A		
3.6	Grundstückstiefe	k.A	k.A	x 1,00	= 75,00 €/m <sup>2</sup>
3.7	Sonstiges, Lage	k.A	k.A	x 0,80	= 60,00 €/m <sup>2</sup>
3.9	Grundstücksgrösse	k.A	800 m <sup>2</sup>	x 1,00	= 60,00 €/m <sup>2</sup>
4. Ermittlung des Bodenwerts					
	Bodenwert	Bauland	380 m <sup>2</sup>	x 60,00 €/m <sup>2</sup>	= 22.800,00 €/m <sup>2</sup>
		Waldbereich	420 m <sup>2</sup>	x 5,00 €/m <sup>2</sup>	= 2.100,00 €/m <sup>2</sup>
					24.900,00 €/m <sup>2</sup>

#### 4.4 Sachwertermittlung

##### 4.4.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-25 WertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen, Aussenanlagen und nichtbaulichen Anlagen unter Berücksichtigung ev. vorhandener sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Aussenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung von individuellen Merkmalen wie Alter (Alterswertminderung) Baumängel, Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände ermittelt.

Der Wert der Aussenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der so rechnerisch ermittelte Sachwert (vorläufiger Sachwert) ist nun hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ergeben sich Zu- oder Abweichungen, deren Berücksichtigung dann zu dem eigentlichen Sachwert (marktkonformer Sachwert) führen.

##### Erläuterung der verwendeten Begriffe

Herstellungswert	Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhaltes m <sup>3</sup> oder der Gebäudefläche m <sup>2</sup> des Gebäudes mit Normalherstellungskosten NHK für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten BNK hinzuzurechnen.
Normalherstellungskosten	Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten beziehen sich entweder auf €/m <sup>3</sup> Rauminhalt des Gebäudes oder auf €/m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.
Normgebäude besonders zu veranschlagende Bauteile	Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes werden einige, über den durchschnittlich zugrundegelegten Gebäudestandard hinausgehende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kellerausstentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschlag besonders zu berücksichtigen.
Besondere (Betriebs) Einrichtungen	Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen d.h. üblicher vorhandenen und durchschnittlichem Standard. Üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert des Normgebäudes zu berücksichtigen.  Unter besonderen Einrichtungen sind zu dem Gebäude gehörige überdurchschnittliche Ausstattungen und fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in der Regel in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Solarkollektoren).
Baunebenkosten	Hierunter sind im Wesentlichen die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigung gemeint. Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtwert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen ab.
Alterswertminderung	Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer GND vergleichbarer Gebäude ermittelt.
Restnutzungsdauer	Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemässer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen als auch von technischen Zustand des Objektes und eher nachrangig vom ursprünglichen Baujahr/Alter des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles abhängig.
Gesamtnutzungsdauer	Wie bei der Restnutzungsdauer ist auch hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GDN gemeint und nicht die technische Standarddauer die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird nach vorherrschender Meinung bei Wohngebäuden auf 60 - 100 Jahre begrenzt.

Besondere wertbeeinflussende Umstände	Darunter versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Bauschäden und Baumängel wie auch Abweichungen von der ortsüblichen Miete.
Baumängel und Bauschäden	<p>Baumängel sind Fehler die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. mangelnde Ausführung oder Planung. Sie können sich aber auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards und des Nutzerbedürfnisses äußern.</p> <p>Bauschäden sind auf mangelnde oder unterlassene Unterhaltungsaufwendungen oder auch auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.</p> <p>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 als auch durch positionsbezogene Kostenschätzung erfolgen.</p> <p>Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei d.h. durch Inaugenscheinnahme untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.</p> <p><b>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung alleine aufgrund von Inaugenscheinnahme ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.</b></p>
Aussenanlagen	Hierunter sind ausserhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeausseiwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) als auch nicht bauliche Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, zu verstehen.
Marktanpassungsfaktor	Das herstellungsorientierte Ergebnis des „vorläufigen Sachwertes“ ist in der Regel nicht mit den am Markt für ein bestimmtes Objekt gezahlten Preisen identisch. Deshalb muss das „Rechenergebnis“ vorläufiger Sachwert (=Substanzwert des Gebäudes) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des Marktanpassungsfaktors. Dieser wird i.d.R. durch die Geschäftstellen der jeweiligen Gutachterausschüsse durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskauffällen (vorläufigen Sachwerten) abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. bei Einfamilienwohnhausgrundstücken ein anderer als bei Geschäftshausgrundstücken), der Region (in Regionen mit hohen Bodenwerten höher als in wirtschaftsschwachen Regionen mit eher niedrigerem Bodenwert) und der Objektgröße

#### 4.4.2 Ermittlung des Sachwertes

Bruttogeschossfläche rd.	206,00 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010, (1.01 Standardstufe 2)	725,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Korrekturfaktoren</b>		
- Bundesland Rheinland-Pfalz 0,98	710,50 €/m <sup>2</sup>	
- Ortsgröße hier 1.300/3.000 Bewohner 0,91	646,56 €/m <sup>2</sup>	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Basisjahr 2010	184,0	
Normalherstellungskosten incl Baunebenkosten am Wertermittlungsstichtag	1.189,66 €/m <sup>2</sup>	
<b>Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag</b>		
Bruttogrundfläche	x	aktuelle Normalherstellungskosten
206,00 m <sup>3</sup>	x	1.189,66 €/m <sup>2</sup>
		= 245.070,21 €
<b>Wertminderung wegen Alters</b>		
Gebäudealter tatsächlich	1898	
Gebäudealter fiktiv geschätzt	1960	64 Jahr 80,00 %
Gesamtnutzungsdauer GND	2040	80 Jahr 100,00 %
Restnutzungsdauer RND modifiziert rd.		16 Jahr 20,00 %
Wertminderung Berechnung 80 GND - 64 RND / 80 GND * 100 =	80,00 %	- 196.056,17 €
Zeitwert des Gebäudes (incl.Baunebenkosten)		= 49.014,04 €

#### 4.4.3 Zeitwert der Aussenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Gartenanlage werden pauschal wie folgt geschätzt	=	500,00 €
--	---	----------

#### 4.4.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

Wohngebäude	=	49.014,04 €
Aussenanlagen pauschal zum Zeitwert	+	500,00 €
Bodenwert	+	24.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	74.414,04 €

#### 4.4.5 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine entsprechende Sachwertfaktoren ermittelt, deshalb werden auf die in der entsprechenden Literatur veröffentlichte Werte, insbesondere des Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz, zurückgegriffen. Unter Berücksichtigung der speziellen Lage des Grundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone, als auch von Art, Zuschnitt, Ausstattung und Zustand des Gebäudes und Grundstücks wird der unten angegebene Abschlag angenommen

Der marktangepasste Sachwert beträgt 74.414,04 € + 0,00 % = 74.414,04

#### 4.4.6 Weitere wertbeeinflussende Umstände

##### 4.4.6.1 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsrückstände

Es wurde zur Ermittlung der Wertminderung durch Bauschäden, Instandhaltungsrückstände und Fertigstellungsrückständen keine detaillierte Kostenschätzung durchgeführt, sondern pauschalisierte Werte angenommen.

Diese stellen nicht die Reparatur- bzw. Wiederherstellungskosten zum Neuwert dar, sondern sollen lediglich den durchschnittlich üblichen baualtersgemässen Zustand des Objektes bezogen auf das bei der Wertermittlung angenommenen Baualters ausgleichen, entsprechen also in etwa den alterswertgeminderten Erstellungskosten

Die über den normalen altersbedingten Zustand des Objektes hinausgehende Wertminderung durch Bauschäden, Instandhaltungsrückstände udgl wird unter Bezug auf die Ausführungen auf Seite 7 wie folgt geschätzt

Abschlag rd	94,00 m <sup>2</sup> Wfl	x	180,00 €/m <sup>2</sup> Wfl	-	16.920,00 €
Sachwert				=	57.494,04 €
				rd	60.000,00 €

#### 4.5 Ertragswertermittlung

##### 4.5.1 Allgemein

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 15-20 WertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Ertragsverhältnisse § 16 Abs.1 WertV	Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten.
Rohertrag § 17 WertV	Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemässer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen Mieten zugrunde zu legen.
Bewirtschaftungskosten § 18 WertV	Kosten, die zur ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis, sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.
Liegenschaftszins § 11 WertV	Der Liegenschaftszins ist eine Rechengrösse im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und die ihnen zuzuordnenden Reinerträge) in der Regel von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde gelegt wird, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.
Restnutzungsdauer § 16 Abs 4 WertV	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemässer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.
Sonstige wertbeeinflussende Umstände § 19 WertV	Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

##### 4.5.2 Nutzung, Miete, Pachten

Das Gebäude wurde beim Besichtigungszeitpunkt von der Eigentümerin bewohnt.

### 4.5.3 Wertermittlung Ertragswert

Die durchschnittliche monatliche Miete für das Gesamtanwesen im aktuellen Zustand wird wie folgt geschätzt

Einheit	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete				
EG, DG	94,00 m <sup>2</sup>	5,32 €/m <sup>2</sup>	500,00 €	x 12 Monate =	=	6.000,00 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt						
in v.H. der Nettokaltmiete						30 %
						-
						1.800,00 €
Reinertrag jährlich						=
						4.200,00 €
Reinertragsanteil des Bodens bei dem u.a. Liegenschaftszins						
4,50 % von 24.900,00 € (Bodenwert)						-
						1.120,50 €
Ertrag der baulichen Anlagen						=
						3.079,50 €
Gebäudealter tatsächlich						1898
Gebäudealter modifiziert						1960
Gesamtnutzungsdauer						2036
Restnutzungsdauer modifiziert						16,00 Jahre
Vervielfältiger / Barwertfaktor						x 11,234
bei der oben genannten Restnutzungsdauer						
und 4,50 % Liegenschaftszinssatz						
Ertragswert der Wohneinheit						=
						34.595,10 €
Bodenwertanteil						+
						24.900,00 €
Ertragswert						=
						59.495,10 €

### 5. VERKEHRS-/MARKTWERT

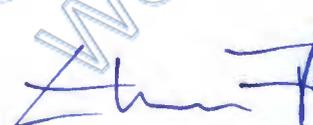
Sachwert	60.000,00 € x 5 =	300.000,00 € : 5 =	60.000,00 €
Ertragswert	59.495,10 € x 1 =	59.495,10 € : 1 =	59.495,10 €
		359.495,10 € : 6 =	59.915,85 € : 94 m <sup>2</sup> = 637,40 €/m

Der Markt-/Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Biebrmühler Straße 25 66987 Thaleischweiler  
Flurstück Nr.3344  
Grundbuchblatt 1975

**60.000 Euro** geschätzt  
in Worten: sechzigtausend Euro

Kaiserslautern 10.12.2024



Dipl. Ing (FH) Ellen Fries



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber am Wertermittlungsstichtag zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet

## **Anlage 1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung auszugsweise in der jeweils gültigen Fassung**

BauGB  
Baugesetzbuch

BauNVO  
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WertV  
Wertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

WertR  
Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung  
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

SW-RL Sachwertrichtlinie  
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

EW-RL Sachwertrichtlinie  
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

VW-RL Sachwertrichtlinie  
Richtlinie zur Ermittlung de Vergleichswer

LBauO  
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Bodenrichtwert, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor  
Gutachterausschuss

Baupreisindex  
Statistisches Bundesamt Wiesbaden

## **Anlage 2 Verwendete Literatur zur Wertermittlung**

SPRENGNETTER Dr. Hans Otto:  
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen  
Band I - VII  
Loseblattsammlung  
Eigenverlag Sinzig,

SCHMITZ, KRINGS u.a.  
Baukosten  
- Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung  
- Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäuser  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

ROSS - BRACHMANN - HOLZNER  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken  
Theodor Oppermann Verlag

VDM  
Preisspiegel für Immobilien in Rheinland-Pfalz

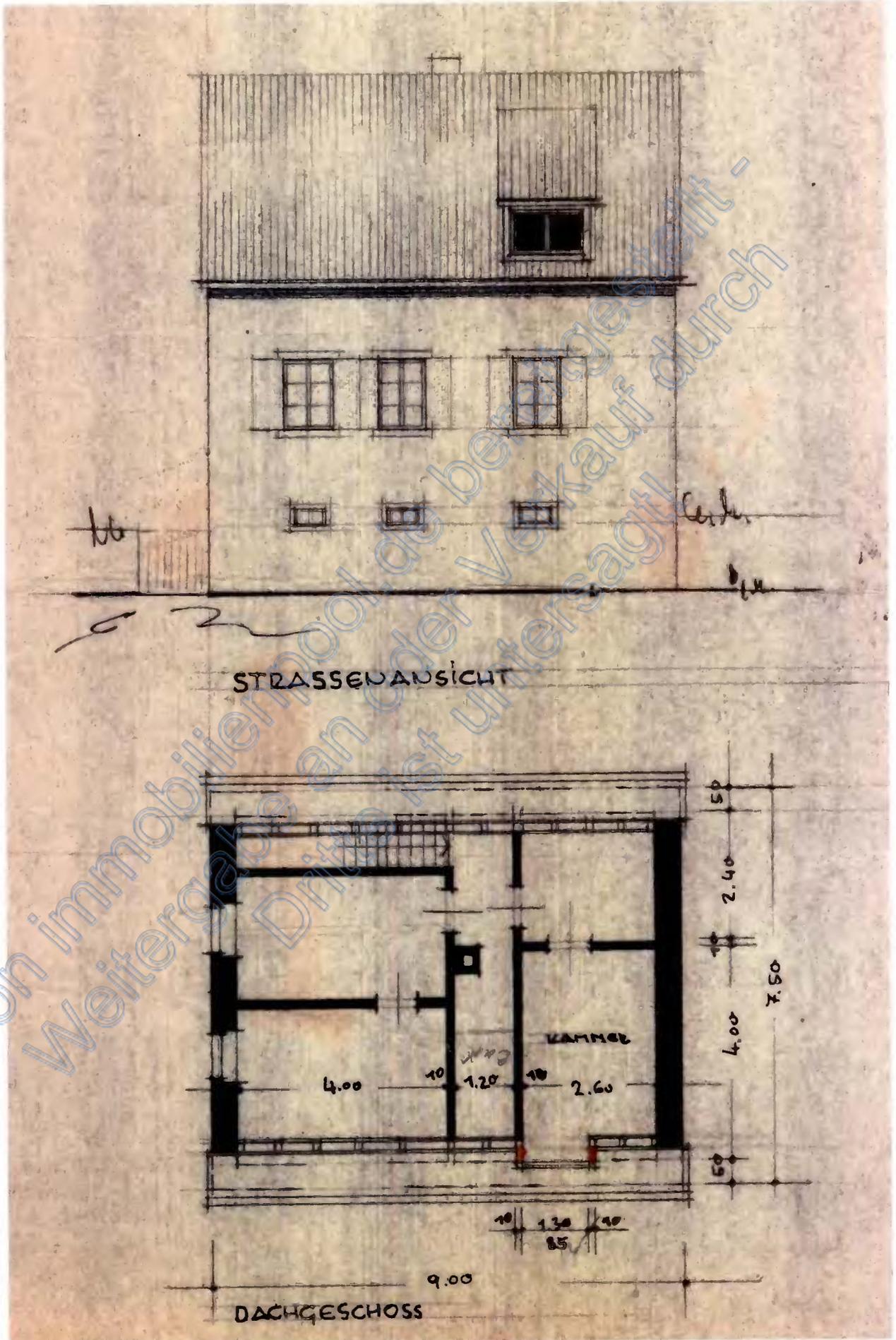
GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE - Geschäftsstelle -  
Grundstücksmarktbericht

GEWOS  
Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland  
Eine Untersuchung für das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparen

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE  
Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2019, 2020

Anlage 5.1 Pläne

Kellergeschoss



Anlage 5.2 Pläne

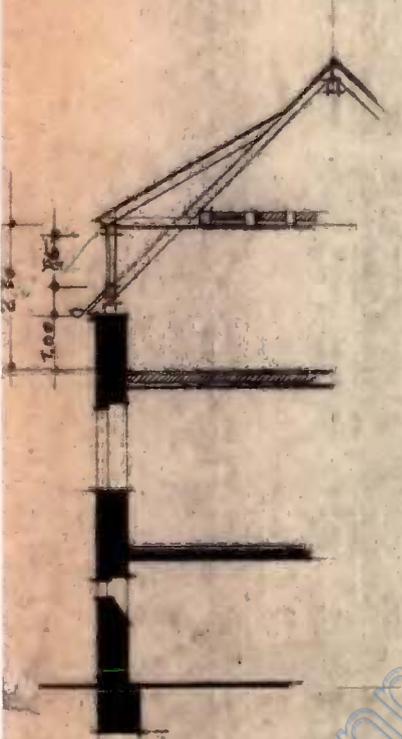
Erdgeschoss

1432162

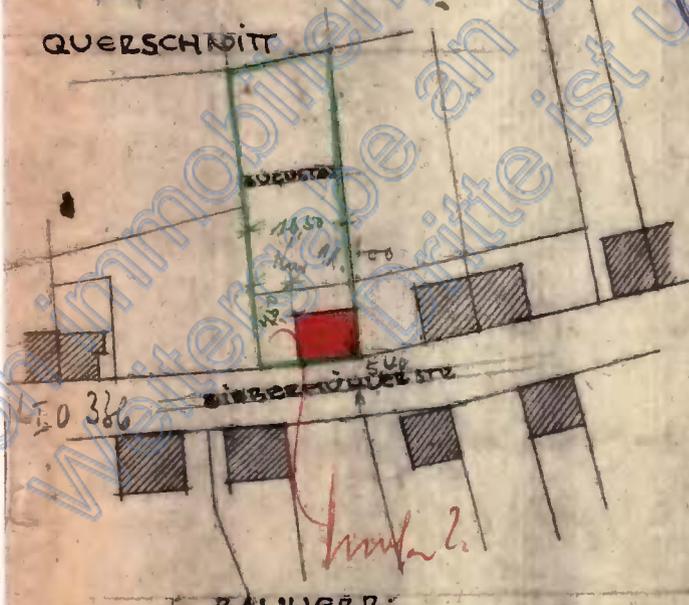
Az.: BV Nr. \_\_\_\_\_

PLAN ZUM \_\_\_\_\_

AUFBAU EINER DACHGAUBE  
DES HERRN \_\_\_\_\_  
IN THALEISCHWEILER  
BIEBERMÜHLERSTR. 25



QUERSCHNITT



LAGEPLAN M. 1:1000

Originalzeitliche Bestätigung.  
Da auf dem Plan die Holzarten und Umdeckungen angegeben  
sind, ist die Ausführung gegen die Bestimmung des Bauvertrages  
bestehende der Originalzeit herbeizuführen. Es ist folgende Erinnerung

Thaleischweiler



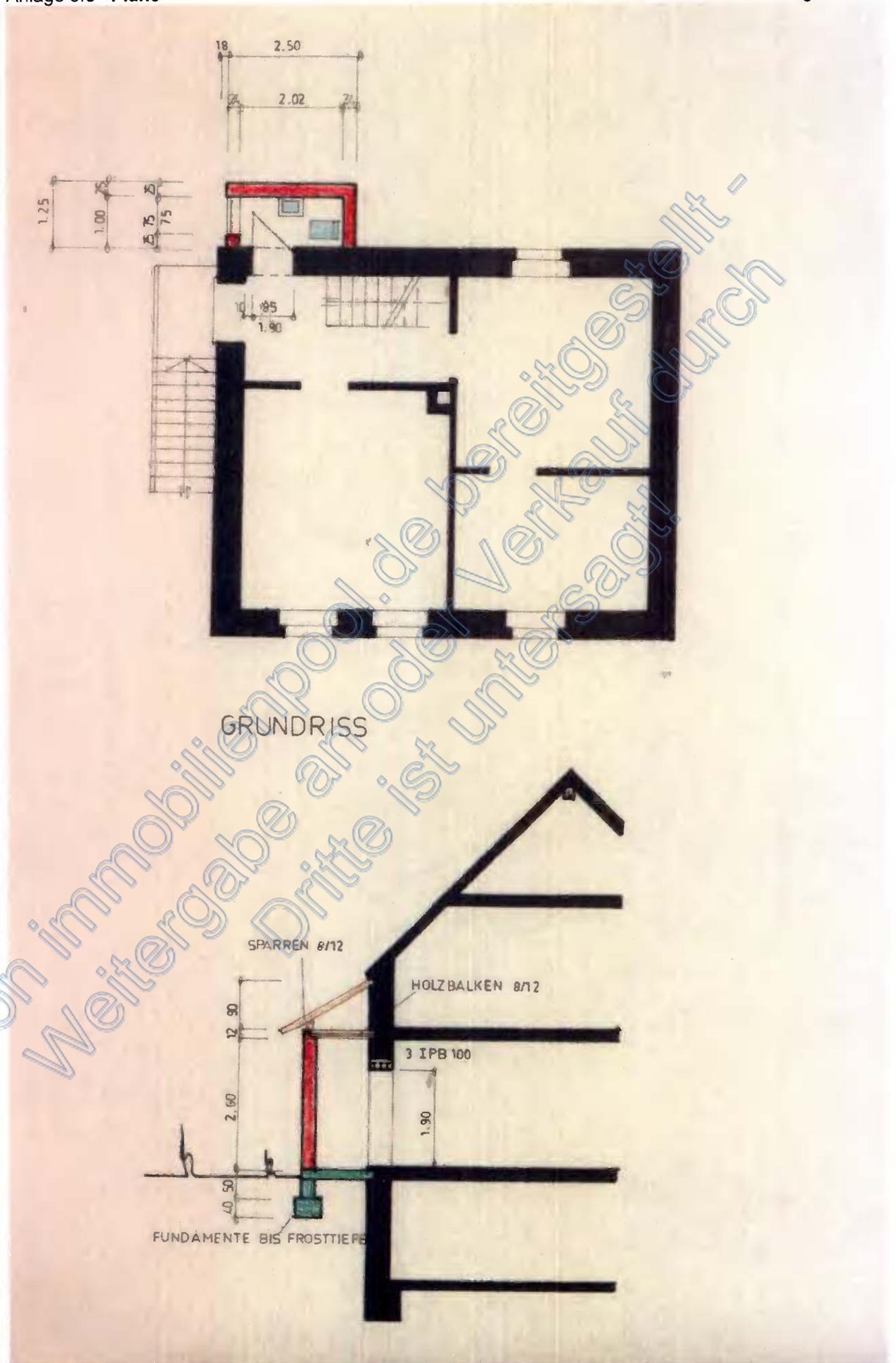
Sachverständig geprüft:  
Pirmosens, den 2. Jan. 1953  
LANDRATSAMT

BAUHERR: \_\_\_\_\_

ARCHITEKT: \_\_\_\_\_

Anlage 5.3 Pläne

Dachgeschoss

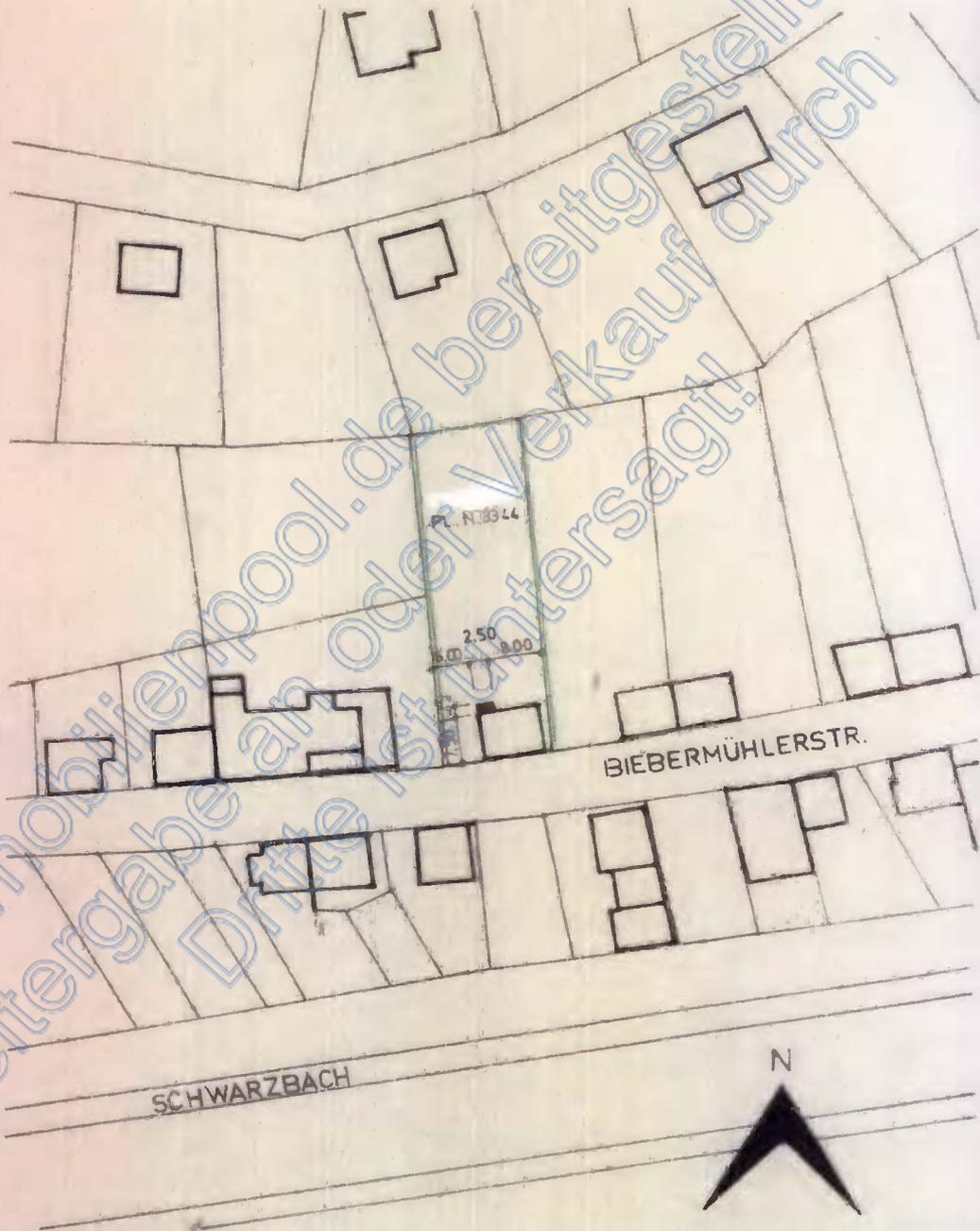


Anlage 5.4 Pläne

Lageplan

LAGEPLAN ZUM BAUVORHABEN DER FRAU  
[REDACTED] IN THALEISCHW.-FRÖSCHEN, BIEBERMÜHLERSTR.

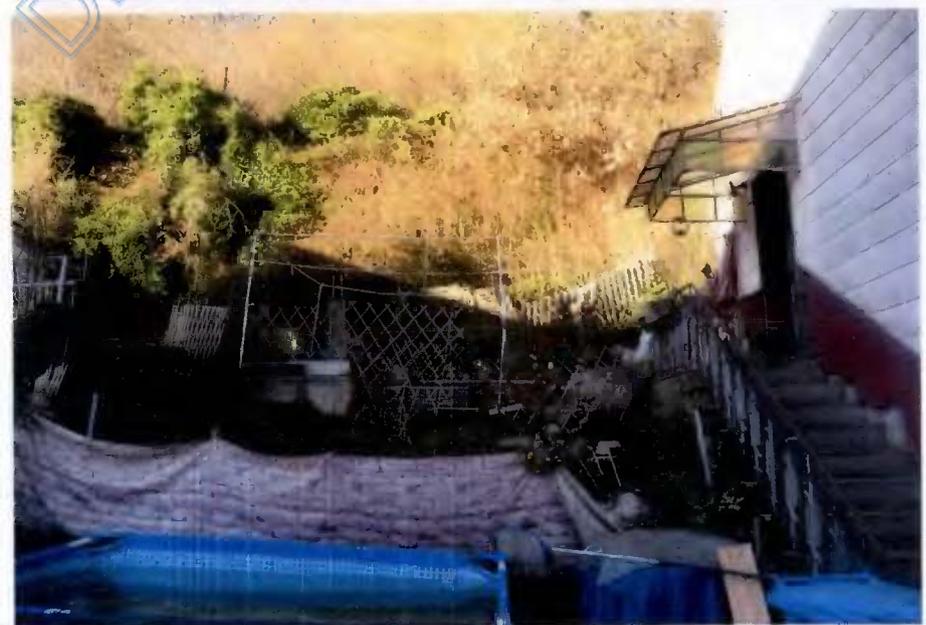
M : 1 : 1000



DER BAUHERR: [REDACTED]

THALEISCHW.-FRÖSCHEN IM APRIL

Anlage 6.1 Fotoaufnahmen



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

Anlage 6.2 Fotoaufnahmen



Von immobilien.de bereitgestellt -  
Weitergabe an den Käufer untersagt!

Anlage 6.2 Fotoaufnahmen

