Dipl. - Kfm. Steffen Löw

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

**Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungs-wertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Frau
Laima Grybiene
Bachstraße 8
65582 Hambach

Datum: 12.11.2025 /c

Az.: 54/25 cs-pgGrybiene

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Scheune bebaute Grundstück in 65582 Hambach, Bachstraße 8



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 08.08.2025 ermittelt mit rd.

218.000 €

Ausfertigung Nr. 2
Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.1	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2	Zum Objekt	4
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	4
1.4	Allgemeine Maßgaben	5
2	**Grundstücksbeschreibung**	**7**
2.1	Grundstücksdaten	7
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde	7
2.2.2	Lage der Ortsgemeinde	8
2.2.2	Infrastruktur	8
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	9
2.3.3	Bodenordnung	9
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	9
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	10
2.5	Erschließung	10
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	10
2.7	Baugrund, Grundwasser	10
2.8	Immissionen, Altlasten	11
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	11
3	**Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**	**12**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Einliegerwohnung im Anbau (ohne	12
3.2.1	Exemplarische Beschreibung	14
3.2.2	Raumliste	**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.2	Sachwertberechnung	22
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung	27
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.2	Ertragswertberechnung	31
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.4.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.5.4	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.5.5	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	33
4.5.6	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.5.7	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
4.5.8	Verkehrswert	34
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**36**
6.	**Verzeichnis der Anlagen**	**37**

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Scheune
Objektadresse:	Bachstraße 8 65582 Hambach

Grundbuchangaben:

Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
Hambach (bei Diez)	652	1

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Hambach (bei Diez)	10	11	643 m²

Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Frau Laima Grybiene Bachstraße 8 65582 Hambach
	Auftrag vom 08.08.2025
Eigentümer:	Laima Grybiene & Nerijus Grybas

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Wertfeststellung
Wertermittlungsstichtag:	08.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	08.08.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Grundstück in Ortslage von Hambach im Rhein-Lahn-Kreis.

Das Grundstück wurde, ursprünglich vermutlich um das Jahr 1930, in massiver Bauweise bebaut. Zu einem unbekannten, späteren Zeitpunkt wurde ein Anbau an das Bestandgebäude angegliedert.

Das Gesamtgebäude ist überwiegend teilweise unterkellert und erstreckt sich darüber auf ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein überwiegend zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem guten Zustand. Auskunftsgemäß wurden einige wesentliche Modernisierungen durchgeführt. Die Fenster sind teilweise neueren Baujahres. Um das Jahr 2017 wurden der Innenausbau inklusive der sanitären Ausstattung modernisiert und die Haustechnik erneuert. Die Fassade wurde um das Jahr 2019 im Anstrich erneuert. Um das Jahr 2020 wurde die Dacheindeckung teilweise erneuert.
Teile der Fenster und die Heizung sind in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt unter einer zustandsnahen Betrachtungsweise und enthält keine Ansätze für mögliche zukünftige Modernisierungen.

Zum Objekt gehört eine Scheune, teilweise massiv und teilweise in Fachwerkbauweise errichtet. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde die Scheune überwiegend als Stellfläche für zwei PKW genutzt.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 – 5 unterteilt.

- Die „boG" sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Markteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert" darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 % noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.

- **Grundsätzlich gilt: Kosten ≠ Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.
Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	65582 Hambach	
Straße und Hausnummer:	Bachstraße 8	
Amtsgericht:	Diez	
Grundbuch von:	Hambach (bei Diez) Blatt 652	
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Hambach (bei Diez) lfd. Nr. 1 Flur 10 Flurstück 11	Größe: 643 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche	

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde Diez:	Einwohnerzahl:	ca. 26.000
Ortsgemeinde Hambach:	Einwohnerzahl:	ca. 500

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde

Lage:	Ortskern	
Entfernungen:	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 150 m
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen	

2.2.2 Lage der Ortsgemeinde

Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Verbandsgemeinde Diez	ca. 6,0 km
zur Kreisstadt Bad Ems	ca. 28,0 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 77,0 km
nach Limburg	ca. 8,0 km
nach Montabaur	ca. 17,0 km
nach Koblenz	ca. 44,0 km
nach Frankfurt	ca. 89,0 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 3 von Köln nach Frankfurt	
Anschluss Diez / Nentershausen	ca. 4,0 km
Anschluss Limburg-Nord	ca. 7,5 km

2.2.2 Infrastruktur

Am Ort ist ein Lebensmittelgeschäft vorhanden. Bäckereien befinden in Staffel und Görgeshausen, Metzgereien in Staffel, Görgeshausen und Nentershausen. Verbrauchermärkte sind in Staffel, Görgeshausen, Diez und Limburg vorhanden. Die nächsten Einkaufsorte sind Limburg und Wiesbaden.

Ein Kindergarten befindet sich in Gückingen. Grundschulen, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium befinden sich in Diez und Limburg.

Ärzte, Zahnärzte, Apotheken und Krankenhäuser sind in Diez und Limburg vorhanden.

Bankzweigstellen befinden sich in Staffel und Diez, eine Postagentur in Diez.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan.

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden." (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksform:	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Eckgrundstück: i: Bachstraße ii: Anton – Hirschberger - Straße

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße (30er Zone)
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, beiderseitig Gehwege vorhanden, Gehwege asphaltiert
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Ver sorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitige Grenzbebauung
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten:

Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten
(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Gegebenenfalls bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einliegerwohnung im Anbau

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	das Gebäude ist überwiegend unterkellert
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	• Ursprung nicht bekannt, vermutlich um 1930 • Anbau nicht bekannt

Modernisierung:

- teilweise Fenster neueren Baujahrs
- 2001 Erneuerung Heizung
- 2017 Innenausbau inklusive Sanitär modernisiert
- 2017 Haustechnik erneuert
- ca. 2019 Fassadenanstrich
- 2020 Dacheindeckung erneuert (teilweise neueren Baujahrs)

Konstruktionsart: Massivbau

Gründung: Streifenfundamente

Kellerwände: Mauerwerk

Außenwände: Mauerwerk

Wärmedämmung: Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend

Innenwände: überwiegend Mauerwerk, teilweise Trockenbau möglich

Geschossdecken: Kellergeschoss: massiv, teilweise Kappendecke
Erdgeschoss: massiv
Obergeschoss: Holzbalken

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachaufbauten

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: glasierte Dachziegel

Wärmedämmung: Dach mit einfacher Wärmedämmung

Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: verputzt und gestrichen

Heizung: Zentralheizung, Brennstoff: Öl

Fabrikat: Buderus Logano G115

Lagerung: Lagerung im Keller
2 Kunststofftanks
Tankgröße: nicht bekannt

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

Besondere Bauteile: überdachter Eingangsbereich

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung, teilweise LED - Deckenspots

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: gut
es besteht kein Unterhaltungsstau

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: gut

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- teilweise Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Heizung in absehbarere Zeit erneuerungsbedürftig

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Nebengebäude:
Scheune:
2 PKW-Stellplätze, Satteldach mit Tonziegeln, teilweise schadhaft, Boden teilweise Lehm, teilweise Beton, teilweise Fachwerk, teilweise massiv

Außenanlagen:

- in ortsüblichem Umfang gepflegt
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt)
- Wege und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- einfache Sockelmauer mit einfacher Zaunanlage
- Teich

3.2.1 Exemplarische Beschreibung

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: teilweise Vinyl, teilweise Laminat

Bad: Fliesen

Küche: Vinyl

Innenansichten:	teilweise Tapeten, teilweise verputzt
Deckenflächen:	verputzt
Fenster:	• Kunststofffenster mit Bleiverglasung • Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung • Fenster teilweise 3 -fach verglast
Rollläden:	Kunststoff
Türen:	normale Holztüren, normale Beschläge, Holzzargen
Eingangstür:	Kunststofftür mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installationen

Bad:	bodentiefe Dusche, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: weiß

sonstige Ausstattung

Heizung:	teilweise Universalheizkörper mit Leitung auf Putz, teilweise Radiatoren
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Ausstattung des Objektes:	normale Ausstattung zeitgemäß das Objekt erfüllt die heutigen Anforderungen an Wohnraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Scheune bebaute Grundstück in 65582 Hambach, Bachstraße 8 zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hambach (bei Diez)	652	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hambach (bei Diez)	10	11	643 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	643 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**70,00 €/m²**

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	08.08.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 70,00 €/m²
Fläche (m²)	500	643	× 0,980 (E1)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 68,60 €/m²**

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 68,60 €/m²**
Fläche	× 643 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 44.109,80 € **rd. 44.100,00 €**

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Umrechnungskoeffizient gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

4.4 Sachwertermittlung

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).

4.4.1 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