

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!**

Judith Schleicher

Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, von der Industrie- und Handelskammer zu Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt, zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, ZIS Sprengnetter Zert (AI), entsprechend den Bestimmungen der Urkunde Nr. 0102-002 Mitglied des Expertengremiums Immobilienbewertung Rheinland-Pfalz West und des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück

Schleicher Sachverständige, Bahnhofstr. 15, 56291 Lingerhahn

Amtsgericht Bad Kreuznach
z. Hd. Herrn Richard
Postfach

55506 Bad Kreuznach



Schleicher Sachverständige

Judith & Dieter Schleicher GbR
Bankfachwirtin / Dachdeckermeister

Bewertungen von Immobilien und
Bauschäden an Dach und Fassade

Datum: 02.10.2025

Az.: S-AG/1124/931

Fon 06746.7301-08 · Fax -09
info@jdss.de · www.jdss.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus sowie einem als Garage genutzten Schuppen
bebaute Grundstück in **55627 Merxheim, Bachstr. 25**



Seitenansicht mit Anbau und Schuppen



Straßenansicht

Zwangsversteigerungsverfahren / Az. des Gerichts:

36 K 52/24

Der **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** wurde zum Stichtag
06.12.2024 **ohne Innenbesichtigung** ermittelt mit rd.

54.000,00 €

(in Worten: vierundfünfzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Zusätzlich erhält das Gericht eine PDF-Datei des Gutachtens.

Judith Schleicher

Öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK
Koblenz für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Von der Sprengnetter Zertifizierung GmbH
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Wertermittlungsergebnisse
 (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück** in **55627 Merxheim, Bachstr. 25**

Flur **73** Flurstücksnummer **287**

Wertermittlungstichtag: **06.12.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	40,64	187,00	7.600,00	
Summe:			40,64	187,00	7.600,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	349,00	173,00	1961	80	20	
Gesamtfläche	Garage	20,00		1980	40	6	

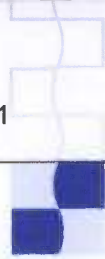
Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	10.161,00	3.091,62 € (30,43 %)	2,10	0,94	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	43,93 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-358,38 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	312,14 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	5,31
Verkehrswert/Reinertrag:	7,64

Ergebnisse	
Ertragswert:	57.500,00 € (109 % vom Sachwert)
Sachwert:	52.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	54.000,00 €
Wertermittlungstichtag	06.12.2024

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Angaben des statistischen Landesamtes	8
2.1.2	Großräumige Lage.....	9
2.1.3	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form.....	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	13
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Denkmalschutz und Baulasten	16
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	18
2.5.3	Bauordnungsrecht	19
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	19
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	20
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	20
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	21
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
3.2	Fotoübersichtsplan und Fotos.....	22
3.3	Einfamilienhaus	26
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	26
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	26
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	26
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	27
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	27
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	28
3.4	Garage.....	29
3.5	Außenanlagen	29
4	Ermittlung des Verkehrswerts	30
4.1	Grundstücksdaten.....	30
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	31
4.3	Bodenwertermittlung	33
4.3.1	Bodenrichtwertkarte.....	33
4.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	34
4.3.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	34
4.3.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	34
4.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	35
4.4	Sachwertermittlung	36



4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
4.4.3	Sachwertberechnung.....	41
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	42
4.5	Ertragswertermittlung.....	53
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	53
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	54
4.5.3	Ertragswertberechnung	56
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	57
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	66
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	66
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	67
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	67
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	67
4.6.5	Verkehrswert.....	68
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	70
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	70
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	71

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einem als Garage genutzten Schuppen

Objektadresse: Bachstr. 25
55627 Merxheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Merxheim, Blatt 4095, lfd. Nr. 4

Katasterangaben: Gemarkung Merxheim, Flur 73,
Flurstück 287, Größe 187 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Str. 17
55543 Bad Kreuznach
Aktenzeichen des Gerichts: **36 K 52/24**
Beschluss vom 14.11.2024

Eigentümer: Der Eigentümer ist dem Gericht bekannt und wird aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 14.11.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Merxheim Blatt 4095 lfd. Nr. 4, Flur 73 Flurstück Nr. 287 ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag: 06.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Qualitätsstichtag: 06.12.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Ortsbesichtigung:

06.12.2024

Zu dem Ortstermin am 06.12.2024 wurden die Prozessparteien durch Einwurf-Einschreiben vom 19.11.2024 fristgerecht eingeladen.

Es ist niemand zum Ortstermin erschienen. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Das Bewertungsgrundstück wurde daher nur von außen besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

die Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Gericht wurden folgende Unterlagen übersandt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.06.2024

Von Eigentümer und der betreibenden Bank wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen und ihren Mitarbeitern wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. angefertigt:

- Katasterkarte
- Berechnung der Bruttogrundfläche auf Grundlage der Katasterkarte
- Überschlägige Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der Bruttogrundfläche
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht und zur Erschließungssituation vom Bauamt und aus den Internetauftritten der Gemeinde und der Verbandsgemeinde
- Information zu anstehenden Straßenausbaubeiträgen
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Information zum Denkmalschutz aus der Denkmalliste des Landkreises Bad Kreuznach
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Mietauskünfte
- Mietrechner Gutachterausschuss Osteifel-Hunsrück
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- allgemeine Auskünfte aus der Internetpräsenz der Gemeinde und der Verbandsgemeinde
- Angaben des statistischen Landesamtes
- topografische Karte und Ortsplan
- Fotos des Objektes

1.3 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- a) ortsübliche Lagebezeichnung: Bachstr. 25, 55627 Merxheim
- b) Verdacht auf ökologische Altlasten: besteht nicht
- c) Mieter oder Pächter: nicht vorhanden; Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eigengenutzt
- d) Mieterleistungen gem. § 57 ZVG i.V.m. §§ 566 a,b,c,d BGB bzw. § 547 BGB i.V.m. § 566 BGB: wurden nicht erbracht
- e) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG: ist der Sachverständigen nicht bekannt geworden
- f) Gewerbebetrieb: nach Außenansicht nicht vorhanden
- g) Maschinen/Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden: nach Außenansicht keine vorhanden
- h) Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG: nicht bekannt
- i) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden
- k) Verdacht auf Hausschwamm: Es sind keine offensichtlichen Hinweise auf Hausschwamm vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Feuchtigkeit kann dieser jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.
- l) Verdacht auf Altlasten: nicht gegeben; schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutzkataster liegt vor.

Eine schriftliche Nachfrage beim Bauamt ergab, dass aufgrund einer Ausbaumaßnahme in der Ortsgemeinde Merxheim in nächster Zeit mit Ausbaubeiträgen gerechnet werden muss. Über den genauen Zeitpunkt der Erhebung der Beiträge sowie deren Höhe kann vom Bauamt noch keine Aussage gemacht werden. **Diese sind daher im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten bzw. nicht wertmindernd berücksichtigt.**

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

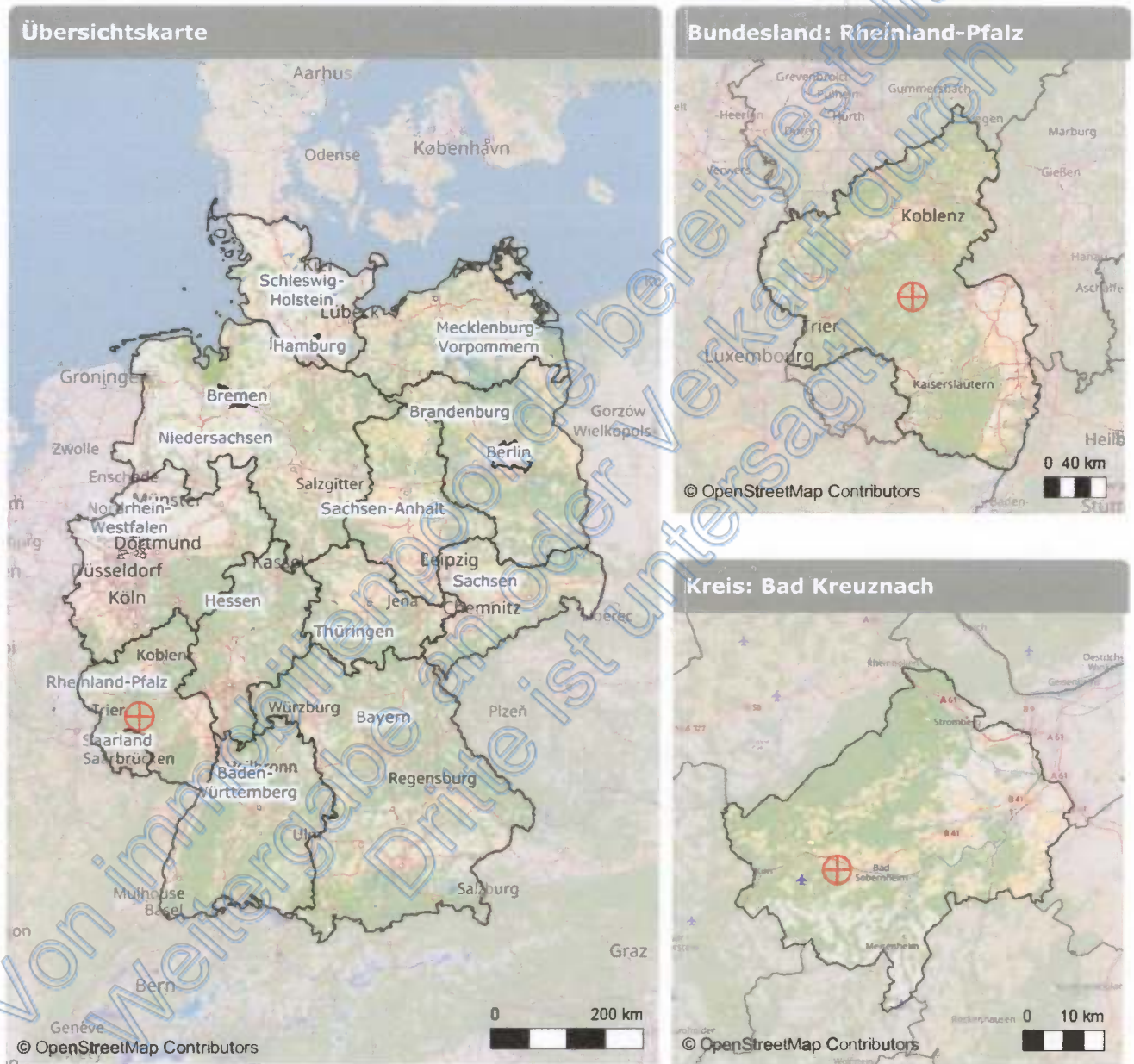
2.1.1 Angaben des statistischen Landesamtes

Stand	31.12.2023
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Landkreis	Bad Kreuznach
Amtl. Gemeindegchlüssel	07 1 33 066
Ortsname	Merxheim
Anschrift der Verwaltung	Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan
Straße	Marktplatz 11
Postleitzahl	55566 Bad Sobernheim
Fläche km ²	17,05
Einwohner gesamt	1.437
Einwohner je km ²	84

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

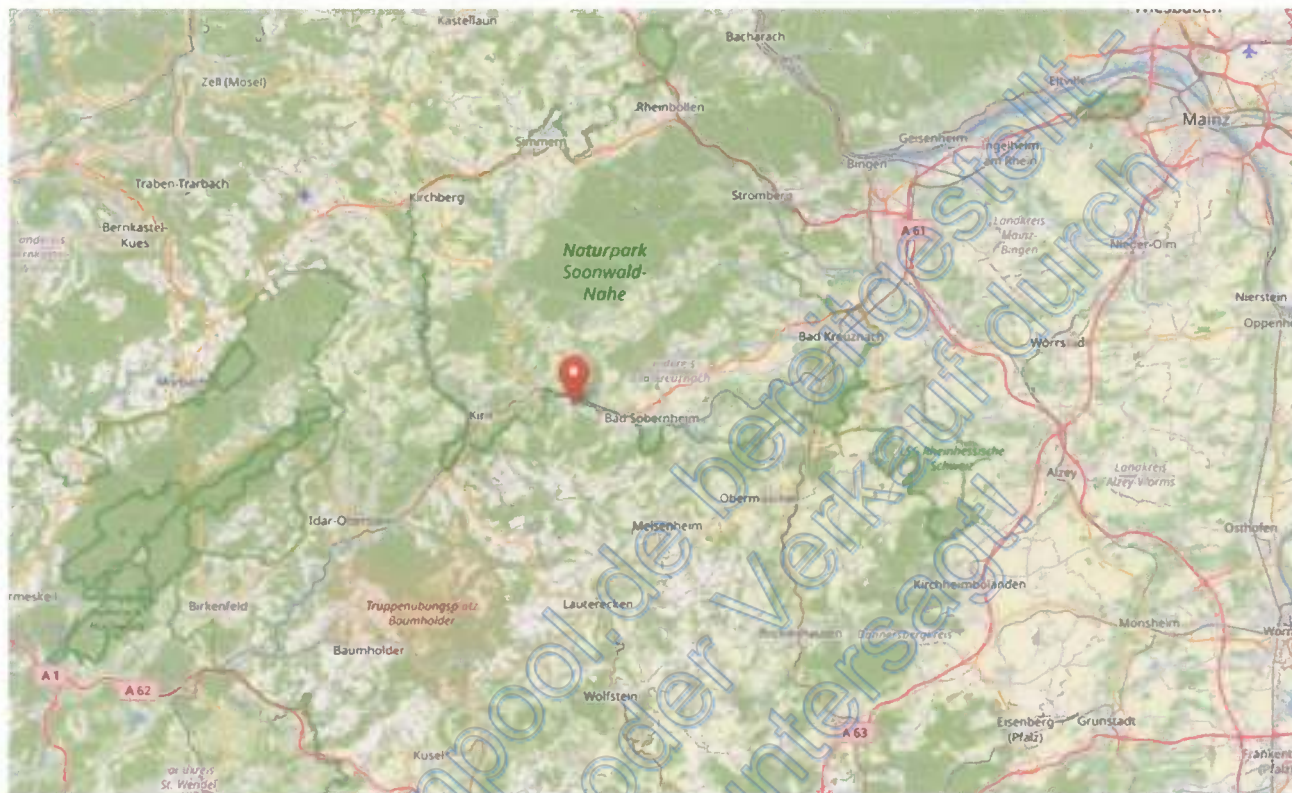
2.1.2 Großräumige Lage

Hinweis: Alle nachfolgenden Karten sind lizenziert über www.on-geo.de bzw. www.openstreetmap.org.



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Auszug aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts:



Quelle: OpenStreetMap© OpenStreetMap-Mitwirkende

Aktualität: online

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Landkreis Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: Merxheim, 1.437 Einwohner Stand 31.12.2023

überörtliche Anbindung / nächstgelegene größere Städte:

Entfernungen: Bad Kreuznach ca. 34 km

Landeshauptstadt: Mainz ca. 83 km

Bundesstraßen: B41 ca. 2 km

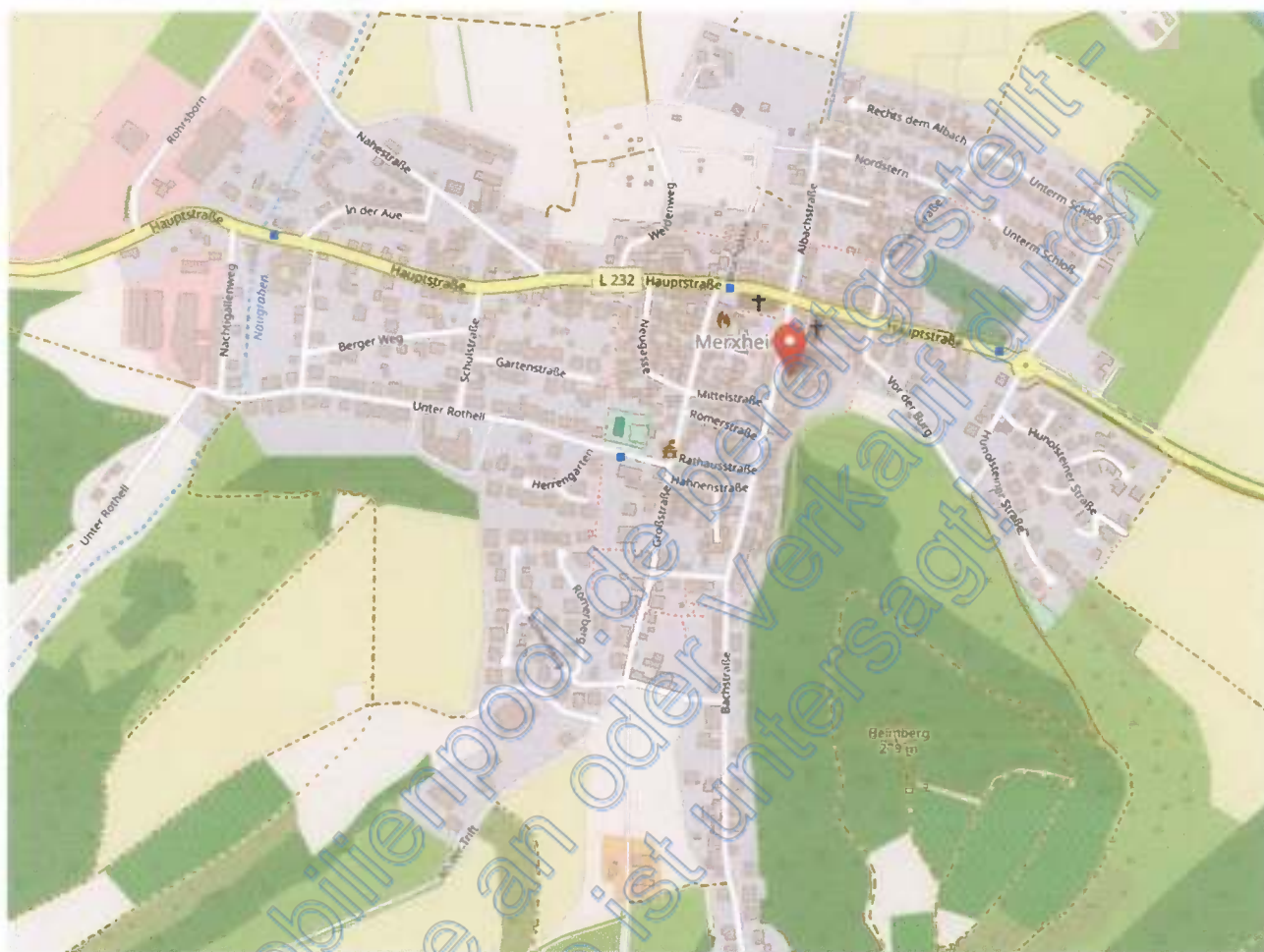
Autobahnzufahrt:

A 61 AS Dreieck Bad Kreuznach (51) ca. 33 km

Bahnhof: Martinstein ca. 2 km

Flughafen: Hahn ca. 45 km, Frankfurt ca. 92 km

2.1.3 Kleineräumige Lage



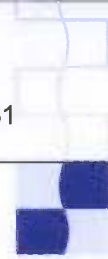
Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Quelle: OpenStreetMap© OpenStreetMap-Mitwirkende

Aktualität: online

innerörtliche Lage:

Ortskern;
Bäckerei im Ort, übrige Geschäfte des täglichen Bedarfs in Bad Sobernheim ca. 7 km entfernt;
Kindergarten im Ort,
Grundschule in Monzingen ca. 3 km entfernt, weiterführende Schulen in Bad Sobernheim;
Ärzte und Verbandsgemeindeverwaltung in Bad Sobernheim;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet



	Mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leicht hängig, von der Straße abfallend



2.2 Gestalt und Form

Auszug aus der Katasterkarte mit
Kennzeichnung des Bewertungs-
objekts (Maßstab verändert):

Quelle: LiKaR-Liegenschaftskarte,
Landesamt für Vermessung
und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz, Koblenz

Aktualität: online

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 7 m;
Grundstücksgröße: 187 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohnstraße Zone 30 mit mäßigem Verkehr



Bachstraße Richtung Süden; links das Bewertungs-
objekt



	Bachstraße Richtung Norden; das Bewertungsobjekt befindet sich rechts vom Standort des Fotografen
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss Fernsehempfang erfolgt über Sat-Anlage. Ob Gasanschluss in der Straße oder im Grundstück liegt, ist der Sachverständigen nicht bekannt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden Es wird davon ausgegangen, dass die Feuchteschäden durch mangelnde Abdichtung verursacht wurden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der SGD Nord vom 21.11.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. In dieser Wertermittlung wird für das Bewertungsobjekt daher Altlastenfreiheit unterstellt.



Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grund- und Grundwassersituation insoweit berück-
sichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bo-
denrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausge-
hende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grund-
buchauszug vom 03.06.2024 vor. Hiernach besteht in
Abteilung II des Grundbuchs von Merxheim, Blatt
4095, keine Eintragung.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wurde demnach
offensichtlich nach dem 03.06.2024 eingetragen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutach-
ten nicht berücksichtigt. Die Wertermittlung erfolgt
auftragsgemäß lastenfrei.

Herrschvermerke:

sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuches nicht
eingetragen und der Sachverständigen auch ander-
weitig nicht bekannt geworden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind der Sachverständigen nicht bekannt geworden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz und Baulasten

Denkmalschutz:

Das Objekt ist in der Denkmaltopografie von Rheinland-Pfalz nicht als Baudenkmal erfasst. Auch lässt die Außenansicht nicht auf eine Denkmaleigenschaft schließen. Die Sachverständige geht daher davon aus, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.11.2024 vor. Demnach sind zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten eingetragen. Es liegt jedoch eine das Bewertungsgrundstück begünstigende Baulast zu Lasten Flurstück 286 vor:

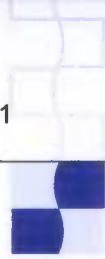
Aktenzeichen:	BL2006/4812	
Blattnummer:	4812	Seite: 1
Baulast-Art:	Abstandsfläche	
Baulast-Status:	eingetragen	
Datum der Eintragung:	26.07.2006	
Datum der Löschung:		
belastete(s) Flurstück(e):	73-286	
begünstigte(s) Flurstück(e):	73-287	

Eintragung:

Die jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 286 in Flur 73 der Gemarkung Merxheim gestatten, dass von ihrem Grundstück eine Teilfläche, die im beiliegenden Lageplan grün angelegt ist, dem Nachbarflurstück 287 in Flur 73 der Gemarkung Merxheim bei der Bemessung der Abstandsfläche zugerechnet wird.

Sie sind verpflichtet, mit eventuell später zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen von dieser Teilfläche die vorgeschriebene Abstandsfläche einzuhalten.

Warum sich die belastete Fläche nicht entlang der gesamten südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks verläuft, erschließt sich der Sachverständigen nicht. Ein messbarer Wertvorteil für das Bewertungsgrundstück ergibt sich daraus nicht.



2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



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

Flächennutzungsplan Merxheim, 2, Fortschreibung vom
23.10.2013



Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Information erhielt die Sachverständige schriftlich von Frau [] Bauamt VG Nahe-Glan, Tel. 06751/81-3102.

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 auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bauunterlagen wurden der Sachverständigen nicht vorgelegt und konnten auch beim Bauamt nicht besorgt werden. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde 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)

Begründung: Das Grundstück ist bebaut und es besteht ein jederzeit durchsetzbarer Rechtsanspruch auf Wiederbebauung.

Definition: **Baureifes Land** sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind. Der BGH spricht von "Bauland".

Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.6.1984 III ZR 41/83).

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.

Eine Ausbaubeitragssatzung besteht. Zur Zeit der Ortsbesichtigung waren Straßenbaumaßnahmen im Gang. Eine schriftliche Nachfrage beim Bauamt, Frau [redacted] Tel. [redacted] / [redacted] ergab, dass aufgrund einer Ausbaumaßnahme in der Ortsgemeinde Merxheim in nächster Zeit mit Ausbaubeiträgen gerechnet werden muss. Über den genauen Zeitpunkt der Erhebung der Beiträge sowie deren Höhe kann nach Aussage von Frau [redacted] noch keine Aussage gemacht werden. **Diese sind daher im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten bzw. nicht wertmindernd berücksichtigt.**

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Anbau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Schuppen mit Garagentor, der anscheinend als Garage genutzt wird.

Das Objekt ist eigengenutzt.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Wichtiger Hinweis:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Da das Objekt von außen vernachlässigt und sanierungsbedürftig aussieht, wird davon ausgegangen, dass der Zustand innen ähnlich und eine Kernsanierung erforderlich ist. Das Gebäude wurde zustandsnah bewertet und lediglich Kosten für Behebung von Bauschäden angesetzt. Eine Modernisierung wurde nicht unterstellt.

Die Kostenschätzung hinsichtlich der baulichen Mängel stellt kein Angebot (Leistungsverzeichnis) dar und ersetzt nicht die Architektenleistungen gem. HOAI § 15 Phasen 6 und 7 sowie ggf. das Einholen von Angeboten von Fachbetrieben.



3.2 Fotoübersichtsplan und Fotos



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

Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahme- richtung nachfolgender Außenfotos



Foto 1: Bachstraße Richtung Süden;
links das Bewertungsgrundstück

Foto 2: Bachstraße Richtung Norden; das
Bewertungsgrundstück befindet sich
rechts vom Standort des Fotografen



Fotos 3 und 4: Fahrweg östlich des Bewertungsgrundstücks,
das an der Bruchsteinmauer erkennbar ist



Fotos 5 und 6: Straßenansichten (Bewertungsobjekt = verputzt)



Foto 7: Vorder-/Giebelansicht aus Nord-Westen



Foto 8: Nordgiebel (rechts) mit Blick auf den Schuppen/Garage hinter dem Zaun



Foto 9: Straßenansicht Schuppen/Garage



Foto 10: Nordansicht mit Anbau



Fotos 11 und 12: Hof mit Eingangsbereich; links der Schuppen/Garage



Foto 13: Ansicht aus Osten



Foto 14: Ansicht aus Süd-Osten



Foto 15: Ostgiebel



Foto 16: Rückansicht

3.3 Einfamilienhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Anbau; ein- bis zweigeschossig; teilunterkellert; Satteldach teilausgebaut;
Baujahr:	nicht bekannt Der Altbau wurde geschätzt auf 1950, der Anbau auf 1970. Gewichtet nach der Bruttogrundfläche (BGF) der einzelnen Bauabschnitte ergibt sich folgendes in der Wertermittlung unterstelltes gewichtetes Baujahr: $\frac{151 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1950 + 198 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1970}{349 \text{ m}^2 \text{ BGF}}$ = 1961 gewichtetes durchschnittliches Baujahr
Modernisierung:	vermutlich keine in den letzten 15 Jahren
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	überwiegend rau verputzt und gestrichen; EG Anbau unter der Dachterrasse Sichtmauerwerk; Sockel glatt verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.

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

Konstruktionsart:	wahrscheinlich Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt, wahrscheinlich Beton, Vorderhaus ggf. noch Bruchstein
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk, Gebäudeteil unter Dachterrasse Anbau Bruchsteinmauerwerk

Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt; Anbau vermutlich Stahlbeton, Vorderhaus ggf. tlw. Holzbalken
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingangsbereich:	nicht bekannt, Eingangstür war durch heruntergelassenen Rollladen verdeckt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbau (Vorderhaus) <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Gaubenansicht verschiefert; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich einfache Ausstattung
Heizung:	nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Böden, Wände und Decken:	nicht bekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein
Türen:	nicht bekannt
sanitäre Installation:	nicht bekannt
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt



3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

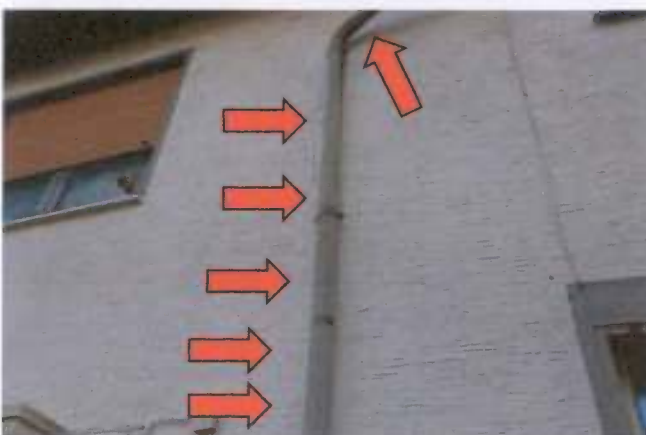
besondere Bauteile: Dachaufbau, Eingangsüberdachung, Dachterrasse

besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Besonnung und Belichtung: vermutlich gut bis befriedigend

Von außen ersichtliche Bauschäden und Baumängel:

- tlw. massive Rissbildungen (Fotos 17 - 19)



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

- Feuchteschäden (Fotos 20 - 21)



Allgemeinbeurteilung:

Das Gesamtgebäude macht einen vernachlässigten und ungepflegten Eindruck. Schäden im Innenbereich sind zu erwarten. Vermutlich ist eine Kernsanierung erforderlich.

3.4 Garage

Art des Gebäudes: Schuppen mit Garagentor;
Baujahr: nicht bekannt, geschätzt auf 1980;
Bauart: einfache Holzkonstruktion, mit Wellplatten verkleidet;
Dachform: flach geneigtes Dach mit Blechverkleidung;
Fenster: augenscheinlich nicht vorhanden
Tor: Stahlschwinger

3.5 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz,
- Hofbefestigung Bitumen,
- Einfriedung (Mauer, Holzpalisaden).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55627 Merxheim, Bachstr. 25 zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Merxheim	4095	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Merxheim	73	287	187 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** und
- 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. 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 **Vergleichskaufpreisen** 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 Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 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). Er 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 Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 25 und § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. 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).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.



Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwertkarte



4.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²

Der Bodenrichtwert gilt für die Lage des Bewertungsgrundstücks und ist nach Einschätzung der Sachverständigen für die Wertermittlung geeignet.

4.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	187 m ²

4.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.12.2024	× 1,030	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	41,20 €/m²



lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	41,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	187	×	1,038
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	II	I - II	×	1,000
Bauweise	offen	offen	×	1,000
Zuschnitt		unregelmäßig	×	0,950
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	40,63 €/m²	E4

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	40,63 €/m²
Fläche		×	187 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	7.597,81 €
		rd.	7.600,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 insgesamt **7.600,00 €**.

4.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Zeitliche Anpassung

Nach Stagnation in 2023 sind die Preise in 2024 wieder leicht angestiegen. Die Sachverständige hält einen Zuschlag von 3 % vom Richtwertstichtag bis zum Wertermittlungsstichtag für sachgerecht.

E2 Anpassung an die Art der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück weist die Merkmale eines Dorfgebietes auf. Eine Anpassung ist nach Einschätzung der Sachverständigen nicht erforderlich.

E3 Anpassung an die Grundstücksgröße

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Tabelle 4.5-22 Seite 237 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (Abbildung siehe Folgeseite).

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	187	1,09
Vergleichsobjekt	300	1,05

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,038**

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten UK = 1,7034 x F ^{-0,086} (mit F = Grundstücksfläche)	
Grundstücksfläche [m ²]	Umrechnungskoeffizient
100	1,14
200	1,08
300	1,05
400	1,02
500	1,00
600	0,99

Tab. 4.5-22: Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland in Rheinland-Pfalz

E4 Anpassung an den Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück hat einen unregelmäßigen und für eine Bebauung ungünstigen Grundstückszuschnitt. Diesen Nachteil schätzt die Sachverständige pauschal auf 5 %.

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 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 mit-erfasst 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.



Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrep- pen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aus- sagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrich- tungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstat- tungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mitefasst und demzufolge bei der Ableitung der Nor- malherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäu- den, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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 Herstel- lungskosten bereits enthalten.

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.

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 Gesamtnut- zungsdauer' 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

Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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.

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) (Herleitung siehe Seite 43 ff.)	=	636,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF) (siehe Seite 42 f.)	x	349,00 m ²	20,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Einzelaufstellung siehe Seite 47 f.)	+	18.700,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	240.664,00 €	4.900,00 €
Baupreisindex (BPI) 06.12.2024 (2010 = 100) (s. S. 48)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	442.821,76 €	9.016,00 €
Regionalfaktor (Erläuterung siehe Seite 48)	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	442.821,76 €	9.016,00 €
Alterswertminderung			
• Modell (Erläuterung siehe Seite 50)		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) (Herleitung s. S. 49)		80 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) (Herleitung s. Seite 50)		20 Jahre	6 Jahre
• prozentual		75,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,25	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	110.705,44 €	1.352,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		112.057,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einzelaufstellung siehe Seite 48 f.)	+	2.241,16 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	114.299,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	121.899,00 €
Sachwertfaktor (Erläuterungen siehe Seiten 40 und 51)	x	0,94
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (Erläuterung s. S. 52)	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	114.585,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 52)	-	62.000,00 €
Sachwert	=	52.585,06 €
	rd.	52.600,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

Die BGF wurde überschlägig aus der Katasterkarte ermittelt.

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

Vorderhaus: $50,30 \text{ m}^2 \times 3$ (KG, EG und DG) = rd. 151 m^2 BGF

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

Anbau: $56,60 \text{ m}^2 \times 3$ (EG, OG und DG) + $24,80 \text{ m}^2 = \text{rd. } 195 \text{ m}^2$ BGF

Summe: Vorderhaus rd. 151 m^2 + Anbau rd. $195 \text{ m}^2 = \text{rd. } 346 \text{ m}^2$ BGF insgesamt

Die BGF des Schuppens/der Garage wurde pauschal mit 20 m^2 unterstellt.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Hinweis: Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich nicht um die Beschreibung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts, sondern lediglich um eine allgemeine Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe zur besseren Nachvollziehbarkeit des gewählten Standards!

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden **Gebäudeteil 1**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: **KG, EG, ausgebautes DG**

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	100,0	685,00
3	785,00	0,0	0,00
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,0 (entspricht einfachem Ausstattungsstandard)			685,00

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 685,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 0,960

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 657,60 €/m² BGF
 rd. 658,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden **Gebäudeteil 2**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudeart: **EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG**

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	580,00	0,0	0,00
2	645,00	100,0	645,00
3	745,00	0,0	0,00
4	895,00	0,0	0,00
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,0 (entspricht einfachem Ausstattungsstandard)			645,00

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 645,00 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetzer

- Objektgröße

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2

$$645,00 \times 0,960 = 619,20 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 619,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	658,00	153,46	43,97	289,32
Gebäudeteil 2	619,00	195,54	56,03	346,83
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				636,00

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
 Schuppen/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	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			245,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
 rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Auflistung siehe Folgeseite

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (nicht erforderlich)	0,00€
Besondere Bauteile	
Eingangsüberdachung	200,00 €
Dachterrasse	7.000,00 €
Gaube	11.500,00 €
Besondere Einrichtungen (keine vorhanden)	0,00€
Summe	18.700,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (= 184,0) nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im vorliegenden Fall wurde entsprechend der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht ein Regionalfaktor von 1,0 angesetzt.

- Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV [11] = 1,00

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 111

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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



An Außenanlagen sind vorhanden:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Hofbefestigung Bitumen,
- Einfriedung (Mauer, Holzpalisaden)

Außenanlagen betragen i.d.R. 2 - 8 % der Gebäudeherstellungswerte. Im vorliegenden Fall hält die Sachverständige einen Ansatz von 3 % im unteren Spannenbereich für sachgerecht, da nur wenige einfache und vernachlässigte Außenanlagen vorhanden sind.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (112.057,84 €)	2.241,16 €
Summe	2.241,16 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

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

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 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus

Das (geschätzt im Schnitt) 1961 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1961 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorl. rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1964.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für den Schuppen/Garage

Das (geschätzt) 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1980 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 44 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1958.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Wertermittlungsmodell für Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke

- Abschreibung linear [%] = $(GND - RND) / GND \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [1] mit dem Verhältnis RND zu GND

Auszug aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 110 f.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 Seite 107 ff. sowie Tabelle 4.2-17 Seite 123
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle

bestimmt. Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Sachwertfaktoren wurden entsprechend der Lage in das zugeordnete Marktsegment eingeordnet und an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 6 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

SACHWERTFAKTOR			
EFH-freistehend		LGMB 2025, Kap. 4.2.2, S. 110 ff (digitale Version)	
Objekte mit nicht zeitgemäßem Gebäudestandard			
Funktion	SWF = a x BWN ^b x vSW ^c		
Koeffizienten	Standardfehler		
a	13,227734	ln(a')	± 0,781223
b	0,191229	b	± 0,039551
c	-0,286411	c	± 0,074435
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (SWF)		± 0,19	
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R ²)		0,27	
BWN	40	vSW	122.000
Ergebnis	SWF 0,94		

Keine signifikanten Differenzen konnten zwischen den Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften/Reihenendhäusern festgestellt werden. Dort sind die Sachwertwertfaktoren durch die jeweilige Formel ohne Zu- oder Abschlag zu berechnen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-62.000,00 €
• Feuchteschäden, Fassadenrisse (ggf. durch Setzungen), Putzschäden, Abbruch Überdachung zwischen Haus und Garage	-50.000,00 €
• 10 % des vorläufigen Sachwerts wegen fehlender Innenbesichtigung	-12.000,00 €
Summe	-62.000,00 €

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil 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 hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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.

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 Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	173,00		4,75	821,75	9.861,00
Garage	Garage		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe		173,00	1,00		846,75	10.161,00

Das Bewertungsobjekt war am Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. 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) (Herleitung siehe Seite 57 ff.)	10.161,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung Seite 62 f.)	3.091,62 €
jährlicher Reinertrag	= 7.069,38 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 7.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 159,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.909,78 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz (Herleitung siehe Seite 64 f.) und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer (Herleitung siehe Seiten 50 und 66)	× 16,195
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 111.903,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 7.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 119.503,89 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (siehe Seite 65)	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 119.503,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 52)	- 62.000,00 €
Ertragswert	= 57.503,89 €
	rd. 57.500,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurden von mir überschlägig aus der ebenfalls überschlägig berechneten Bruttogrundfläche ermittelt und entspricht damit ggf. nicht der tatsächlichen Wohnfläche. Die Berechnungen weichen demzufolge von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) ; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie fehlender Objektunterlagen war dies nicht anders möglich.

Die Umrechnungskoeffizienten wurden entnommen aus [1] Bd. II Kap. 3.11 Seite 7

Brutto-Grundfläche : Wohn-/Nutzfläche (nach Sprengnetter)						
Anzahl (n) der Geschosse	Gebäude mit Keller (m ² : m ²)			Gebäude ohne Keller (m ² : m ²)		
	Flach- dach ¹⁾	ohne DG- Ausbau ²⁾	mit DG- Ausbau ³⁾	Flach- dach ⁴⁾	ohne DG- Ausbau ⁵⁾	mit DG- Ausbau ⁶⁾
1	2,56	3,29 (3,13)	2,14	(1,22) ⁷⁾	2,01 (1,91)	1,42
2	1,92	2,29	1,83	1,28	1,65	1,37
3	1,71	1,95	1,69	1,28	1,53	1,35
4	1,60	1,79	1,60	1,28	1,46	1,34
5	1,54	1,68	1,55	1,28	1,43	1,33
6	1,50	1,62	1,51	1,28	1,40	1,32
7	1,47	1,57	1,48	1,28	1,39	1,31
8	1,44	1,53	1,46	1,28	1,37	1,31
9	1,42	1,51	1,44	1,28	1,36	1,31
10	1,41	1,48	1,42	1,28	1,36	1,31
11	1,40	1,47	1,41	1,28	1,35	1,30

Tab. 2-2: Brutto-Grundfläche : Wohn-/Nutzfläche (nach Sprengnetter)

Vorderhaus: 151 m² BGF : 2,14 = rd. 70 m² Wohnfläche
Anbau: 171 m² BGF : 1,65 = rd. 103 m² Wohnfläche
Gesamt: 173 m² Wohnfläche

Der Raum unter der Dachterrasse mit rd. 25 m², der vermutlich als Abstellraum dient, bleibt bei der Berechnung der Wohnfläche außen vor, da sich hierauf lediglich eine Terrasse befindet. Die Einbeziehung würde das Ergebnis verfälschen.

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.

Ein Mietspiegel für den Bereich des Bewertungsgrundstücks existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023,

- aus dem Mietpreisrechner des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück (obwohl es sich um den benachbarten Gutachterausschuss handelt, kann der Mietpreisrechner nach Einschätzung der Sachverständigen auch hier verwendet werden, da die ländlichen Bereiche vergleichbar sind und der Mietpreisrechner die Bodenrichtwerte berücksichtigt) und
 - aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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

Quelle: https://www.miet-check.de/mietspiegel/merxheim_nahe/

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

55627 Merxheim, Nähe, Bachstr. 25



Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis Juni 2025

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 55627 / Kreis Bad Kreuznach

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

Allgemeine Information

	PLZ-Bezirk 55627	Kreis Bad Kreuznach
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	8	2.355
Anzahl vollständige Angebote*	8	2.348
Anzahl Gesuche**	835	5.830
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	25	18
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	132	95
Anzahl der Exposé-Ansichten	5.703	3.182.575
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	713	1.351
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	29	75
Nachfrageindex (Bund= 100)	42	107
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	48	126

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und stichtags- und standort-angegrenzten Postleitzahlgebieten.

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 55627 / Kreis Bad Kreuznach



© OpenStreetMap Contributors
 PLZ-Bezirk 55627

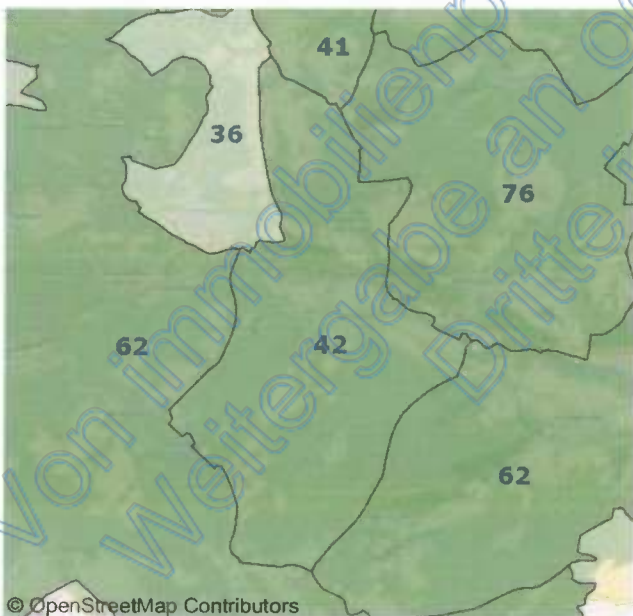


© OpenStreetMap Contributors
 Kreis Bad Kreuznach

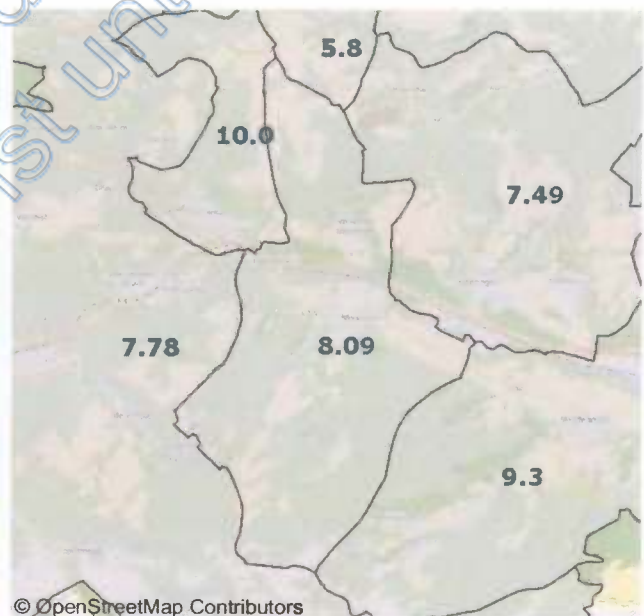
Mietpreise: PLZ-Bezirk 55627				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	8	8,24 €	6,00 € - 12,82 €	835
Wohnungen	5 (62,5%)	6,51 €	6,00 € - 7,00 €	646 (77,4%)
<=30 m ²	-	-	-	409 (49%)
>30 - 60 m ²	1 (12,5%)	7,00 €	-	480 (57,5%)
>60 - 90 m ²	1 (12,5%)	6,00 €	-	514 (61,6%)
>90 - 120 m ²	1 (12,5%)	6,25 €	-	441 (52,8%)
>120 - 160 m ²	1 (12,5%)	6,48 €	-	406 (48,6%)
>160 m ²	1 (12,5%)	6,85 €	-	402 (48,1%)
Häuser	3 (37,5%)	11,12 €	9,70 € - 12,82 €	189 (22,6%)

Alle Wohnungen liegen zwischen 6,00 € und 7,00 €.

Marktübersicht PLZ-Bezirk 55627



© OpenStreetMap Contributors
 Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 42



© OpenStreetMap Contributors
 Durchschnittliche m²-Angebotsmiete (in €)= 8.09

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



Die Nachfrage für solche Objekte liegt unter dem Durchschnitt.



Abb. 2.2-9: Nettokaltmieten in €/m² Wohnfläche für zwei Mustermietwohnungen in ausgewählten Städten und Gemeinden in Rheinland-Pfalz nach Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse

Abbildung im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 51 mit Markierung der Lage des Bewertungsgrundstücks

Aufgrund der aufgeführten Quellen kann davon ausgegangen werden, dass die Grundmiete von Wohnungen in Merxheim zwischen 6 und 7 € liegt. Für die weiteren Anpassungen wurde ein Mittelwert von 6,50 € in den Mietrechner des Gutachterausschusses Osteifel-Hunsrück eingegeben, wie bereits auf Seite 58 oben erläutert. Es ergibt sich für das Bewertungsgrundstück eine Nettokaltmiete von rd. 4,90 €/m²:



Aufgrund des fehlenden Gartenanteils wird eine Miete von 4,75 € als sachgerecht erachtet.

Für Garagen hat der Gutachterausschuss Osteifel-Hunsrück folgende Tabelle herausgegeben:

Ein Ansatz von 30,00 € ist nach Erfahrungswerten der Sachverständigen auch für die ländlichen Bereiche des Landkreises Bad Kreuznach sachgerecht. Aufgrund der einfachen Bauweise als Schuppen mit Garagentor wird eine Miete von 25,00 € angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

- **Bewirtschaftungskosten (BWK):** Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach Anlage 3 ImmoWertV [11] sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Seite 154

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten	1 Wohnung × 351,00 €	351,00 €
	1 Garage × 46,00 €	46,00 €
Instandhaltungskosten	173,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.387,40 €
	1 Garage × 104,00 €	104,00 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag	203,22 €
Summe		3.091,62 €

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Seite 154 ff. bestimmt und entsprechend des Liegenschaftszinssatzrechners des Gutachterausschusses wie folgt abgeleitet:

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

Die relative Restnutzungsdauer (rel. RND) berechnet sich aus Restnutzungsdauer 20 Jahre
: Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre = 25 %.



Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Seite 161

Liegenschaftszinssatz $1,8 \% + 23 \%$ wegen Doppelhaushälfte (einseitig angebaut)
 $= 2,214 \% = \text{rd. } 2,1 \%$

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch nicht notwendig.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen (siehe Seite 49).

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung Seite 50.

Da Wohnhaus und Garage abweichende Gesamt- und Restnutzungsdauern (RND) haben und die Gebäude in der Ertragswertermittlung nicht getrennt betrachtet werden können, ist eine gewichtete Restnutzungsdauer entsprechend des Anteils des jeweiligen Gebäudes am jährlichen Gesamtertrag zu ermitteln:

$$\frac{\text{EFH } 821,75 \text{ €} \times 20 \text{ Jahre} + \text{Garage } 25,00 \text{ €} \times 6 \text{ Jahre}}{846,75 \text{ €}}$$

= 20 Jahre gewichtete RND

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 (Einzelaufstellung und Berechnung siehe Seite 52).

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

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 angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **52.600,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **57.500,00 €** 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (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 gerade ausreichender Qualität (nur wenige 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 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,80 (b) = 0,320$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[52.600,00 € \times 1,000 + 57.500,00 € \times 0,320] \div 1,320 = \text{rd. } 53.400,00 €$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 55627 Merxheim, Bachstr. 25

Grundbuch Merxheim	Blatt 4095	lfd. Nr. 4
Gemarkung Merxheim	Flur 73	Flurstück 287

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 mit rd.

54.000,00 €

in Worten: vierundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Dies entspricht einem

- Verkehrswert pro m² Wohnfläche von: $54.000,00 \text{ €} : 173 = \underline{312,14 \text{ €}}$
- Vielfachen des Jahresrohertrages von: $54.000,00 \text{ €} : 10.161,00 \text{ €} = \underline{5,31}$
- Vielfachen des Jahresreinertrages von: $54.000,00 \text{ €} : 7.069,38 \text{ €} = \underline{7,64}$

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.

Lingerhahn, den 02. Oktober 2025


Judith Schleicher





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 250.000,00 € begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte
- [7] Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [8] Mietauskünfte
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus: Baukosten 2024/2025, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag Essen
- [10] WFA – Wertermittlungsforum Aktuell – Zeitschrift für Bewertungssachverständige, Eigenverlag Sprengnetter, Sinzig
- [11] Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – marktgerecht -, Bauverlag GmbH, Wiesbaden und Berlin
- [12] Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Th. Oppermann Verlag, Hannover
- [13] Kleiber digital, tagesaktuell