

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!**

MS ImmoWert – Immobilienbewertung * Rappoltswälderstr. 22 * D-76829 Landau

Amtsgericht
Neustadt a. d. Weinstraße
Robert-Stolz-Str. 20
D-67433 Neustadt a. d. Weinstraße

Marco Schrenk

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

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

Datum: 13.10.2025
AZ.: 2025-0033

GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus sowie einer Doppel- u. Einzelgarage
bebaute Grundstück in 67433 Neustadt a. d. Weinstraße, Saarlandstr. 31**



Der **Verkehrswert** wurde zum
Wertermittlungstichtag 06.10.2025 (=Qualitätsstichtag)
ermittelt mit rd.
560.000,00 EUR

Az. des Gerichts: 1 K 16/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	6
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage)	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Einfamilienhaus	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Wohn- u. Nassräume	16
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Garage (Doppelgarage)	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.4	Garage	18
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.5	Außenanlagen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	19
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	20
4.2.4	Anwendbare Verfahren mit Begründung	20

4.3	Bodenwertermittlung	22
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	23
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.3	Sachwertberechnung	27
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	27
4.5	Vergleichswertermittlung.....	35
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	35
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	37
4.5.4	Vergleichswert.....	37
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	37
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	39
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	39
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	39
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	39
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	39
4.6.5	Verkehrswert.....	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einer Doppel- u. Einzelgarage
Objektadresse:	Saarlandstraße 31 67433 Neustadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neustadt, Blatt 17262
Katasterangaben:	Gemarkung Neustadt, Flurstück 5293/50, Fläche 606 m²; Die Grundstücksgröße wurde dem Grundbuch entnommen. Die Plausibilisierung erfolgte grob überschlägig auf Basis der Flurkarte.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Neustadt an der Weinstraße vom 31.07.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	06.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	06.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 06.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 17.09.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte bis auf den rückwärtigen Bereich des Hanggrundstücks sowie der Einzelgarage vollständig von Innen und Außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige sowie der Eigentümer des Objektes
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 20.08.2025 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.08.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte • Altlastenauskunft vom 28.08.2025 • Baulastenauskunft vom 25.08.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 20.08.2025 • Auskunft zum Denkmalschutz vom 19.08.2025 • Erschließungskostenbescheinigung vom 19.09.2025 • Kehr- u. Messbescheinigung vom 09.11.2022 • Auskunft zum Planungsrecht vom 21.08.2025

1.3 Zusammenfassung der Bewertung / Maßgaben des Auftraggebers

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Baujahr 1954), das im Jahr 2015 kernsaniert und um ein Dachgeschoss erweitert wurde. Entgegen den Bauantragsunterlagen wurde der dort vorgesehene Balkon jedoch nicht errichtet. Das Gebäude mit ca. 171 m² Wohnfläche steht auf einem 606 m² großen, hanglagigem Grundstück in ruhiger Wohnlage von Neustadt an der Weinstraße. Die Mikrolage ist durch aufgelockerte Einfamilienhausbebauung und eine gut situierte, überwiegend ältere Bewohnerschaft geprägt. Zum Anwesen gehören eine Doppelgarage (Bj. 1982) sowie eine Einzelgarage (Bj. 1954). Der bauliche Zustand ist insgesamt gut, es bestehen jedoch vereinzelt Feuchtigkeitsschäden (u. a. an Wand- u. Deckenflächen im Ober- u. Dachgeschoss, im Bereich des Schornsteins im Dachgeschoss und der Dachterrasse) deren Ursächlichkeit ungeklärt sind sowie Wildwuchs im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Wertermittlung erfolgte vorrangig im Sachwertverfahren, da es sich um ein eigengenutztes Wohnobjekt handelt, unterstützt durch das Vergleichswertverfahren. Aus den Verfahrensergebnissen von rd. 534.000 € (Sachwert) und rd. 586.000 € (Vergleichswert) wurde zum Wertermittlungstichtag 06.10.2025 ein Verkehrswert in Höhe von 560.000 € abgeleitet.

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
siehe Ziff. 2.1 „Lage“
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt
augenscheinlich kein Verdacht

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
siehe Anlage 5 „Fotodokumentation“
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“ und Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“
- c) Wohnungsgrundrisse
siehe Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

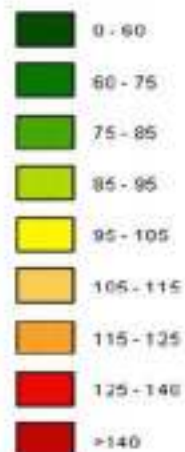
Report Makromarkt

67434 Neustadt an der Weinstraße, Saarlandstr. 31

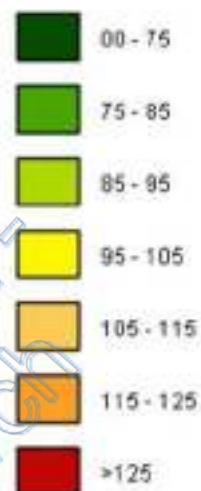
IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Neustadt an der Weinstraße, Stadt
Gemeindekennziffer	07316000
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Bevölkerungszahl	53.491
Haushalte	27.745
Fläche (km²)	116,73

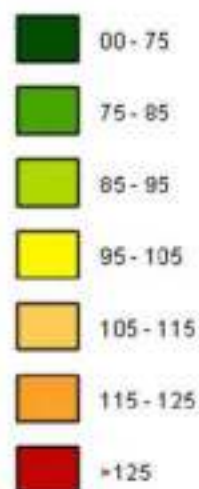
Risiko für Zahlungsausfälle:



Index Private Kaufkraft



Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Report Makromarkt

67434 Neustadt an der Weinstraße, Saarlandstr. 31

Lage-und Standortdaten ²	Makromarkt	Mikromarkt
BONITÄT		
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	100	88
PRIVATE KAUFKRAFT		
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	108	120
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	1.518	28
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	28.391	31.644
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT		
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	107	114
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	381	6
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	7.138	7.626
KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL		
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	93	29
EINZELHANDELSZENTRALITÄT		
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	118	35
EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ		
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	355	1
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	6.638	2.209
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	119	40
Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt		
2024		
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT		
	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	27.138	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	2.689	9,91
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	24.449	90,09

Neustadt an der Weinstraße ist eine mittlere kreisfreie Stadt mit rund 53.500 Einwohnern in etwa 27.745 Haushalten. Die Stadtfläche umfasst ca. 116,7 km², was einer verhältnismäßig geringen Bevölkerungsdichte von etwa 458 Einwohnern je km² entspricht. Als Oberzentrum in einem verdichteten Kreisgebiet gehört Neustadt an der Weinstraße zum Gemeindetyp „Agglomerationsräume – verdichtete Kreise“. Entsprechend übernimmt die Stadt wichtige Versorgungs- und Zentralfunktionen in der Region. Das Zahlungsausfallrisiko der Bevölkerung liegt laut dem geoport-Zahlungsindex auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts (Index 100), was auf ein durchschnittliches Bonitätsrisiko hindeutet.

Die Kaufkraftkennziffern der Stadt weisen auf eine überdurchschnittliche finanzielle Leistungsfähigkeit der Einwohner hin. Die private Kaufkraft beträgt in Neustadt etwa 108 % des Bundesdurchschnitts (Index 108). Pro Kopf stehen den Einwohnern durchschnittlich rund 28.400 EUR jährlich zur Verfügung (bundesweit 100 = ca. 26.300 EUR), was sich gesamtstädtisch zu einer jährlichen Kaufkraftsumme von ca. 1,5 Mrd. EUR aufaddiert. Auch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist mit einem Index von 107 etwas höher als im Bundesmittel. Insgesamt verfügt die Stadtbevölkerung über rund 382 Mio. EUR pro Jahr an potenzieller Kaufkraft für den Einzelhandel (ca. 7.100 EUR pro Einwohner). Trotz dieser hohen Kaufkraft vor Ort wird ein Teil der Konsumausgaben außerhalb der Stadt getätigt: Die Kaufkraftbindung liegt mit einem Index von 93 leicht unter dem Referenzwert 100. Dies signalisiert, dass etwa 7 % der Kaufkraft der Neustadter Bevölkerung in auswärtigen Einkaufsorten abfließen. Gleichzeitig fungiert Neustadt jedoch als Einkaufszentrum für das Umland. Der Einzelhandelszentralitätsindex beträgt 118 (BRD = 100). Damit übersteigt der örtliche Einzelhandelsumsatz die eigene Kaufkraft deutlich – ein Hinweis darauf, dass Neustadt erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland anzieht. Anders ausgedrückt, die Stadt erzielt im Einzelhandel etwa 18 % mehr Umsatz als die lokale Bevölkerung an Kaufkraft für den Einzelhandel mitbringt, was die hohe Attraktivität des Standortes als Einkaufsort unterstreicht.

Die sozioökonomische Struktur Neustadts ist durch eine breite Erwerbsbasis und moderate Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Insgesamt sind über 27.000 Personen am Arbeitsort Neustadt beschäftigt. Der Großteil der Erwerbstätigen steht in abhängigen Beschäftigungsverhältnissen: rund 90 % der Erwerbstätigen sind Arbeitnehmer, während etwa 10 % selbstständig tätig sind (zum Vergleich: Bundesdurchschnitt ~11,5 % Selbständige). Die Arbeitslosenquote bewegt sich im mittleren einstelligen Prozentbereich und liegt damit etwa auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts. Das heißt, die Arbeitslosigkeit in Neustadt an der Weinstraße ist weder auffällig hoch noch ungewöhnlich niedrig, sondern entspricht weitgehend dem zu erwartenden Wert für eine Stadt dieser Größe und Struktur. Die Einkommensverteilung spiegelt die hohe Kaufkraft wider: Ein erheblicher Teil der Haushalte verfügt über mittlere bis höhere Nettoeinkommen. Extrem niedrige Haushaltseinkommen sind relativ selten, während gehobene Einkommensklassen überproportional vertreten sind – ein Indiz für den allgemein wohlhabenden Bevölkerungsstatus der Stadt. Die Altersstruktur der Bevölkerung ist insgesamt ausgewogen, tendenziell jedoch etwas älter geprägt. Alle Altersgruppen sind zwar vertreten, jedoch zeigt sich ein leicht überdurchschnittlicher Anteil älterer Einwohner (Senioren), was für eine gewachsene Stadtbevölkerung typisch ist. Schließlich ist die Haushaltsgrößenstruktur vornehmlich von kleinen Haushalten dominiert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei knapp 2 Personen pro Haushalt, was mit dem hohen Anteil an Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zusammenhängt. Haushalte mit drei oder mehr Personen (Familienhaushalte) sind demgegenüber deutlich seltener, sodass Neustadt insgesamt durch einen hohen Anteil an Singles und Paaren im Haushaltsspektrum gekennzeichnet ist.

2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Report Mikromarkt

67434 Neustadt an der Weinstraße, Saarlandstr. 31

IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE¹)

Mikromarktname	Neustadt, Zentrum
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht- Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	67434030
Fläche (km ²)	1,83
Bevölkerungszahl	901
Haushalte	456
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	492

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Neustadt an der Weinstraße, Stadt
Gemeindekennziffer	07316000
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Ortsgrößenklasse	50.000 bis unter 100.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	53.491
Haushalte	27.745
Fläche (km ²)	116,73
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	458

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Bürgerliche Mitte
Vorherrschende Lebensphase ²	Ältere Paare
Raumtypologie	Kleinstädtische Wohngebiete in Randlage
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden: Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Bürgerliche Mitte (Milieu der Mitte) - Der leistungs- und anpassungsbereite bürgerliche Mainstream: generelle Bejahung der gesellschaftlichen Ordnung; Wunsch nach beruflicher und sozialer Etablierung, nach gesicherten und harmonischen Verhältnissen.

Wohngebiete überwiegend am Stadtrand von kleineren Städten ohne deutlich ausgeprägte weitere Funktionalitäten. Gering verdichtet bei überwiegender Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern.

Gediegene ältere Einzelhäuser - Mittelalte Bewohner älterer Einfamilienhäuser mit Garten in renommierten Außenbezirken und Umlandgemeinden; sehr hohe berufliche Qualifikation, sehr gute Zahlungsmoral; geringes Umzugsvolumen.

Die Mikrolage im PLZ8-Gebiet 67434030 („Neustadt, Zentrum“) präsentiert sich als gehobenes, bürgerlich geprägtes Wohnumfeld. Vorherrschend ist das Milieu der Bürgerlichen Mitte, und die Bewohner befinden sich überwiegend in der Lebensphase älterer Paare. Entsprechend handelt es sich um ein etabliertes, ruhiges Wohngebiet, in dem Wert auf gesicherte und harmonische Verhältnisse gelegt wird. Die Bebauung ist kleinstädtisch und von geringer Dichte: Vorwiegend finden sich hier Ein- bis Zweifamilienhäuser in aufgelockerter Anordnung, oft ältere, gepflegte Einzelhäuser in einer stadtnahen Randlage. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gut situierte Bewohnerschaft mit hoher sozialer und beruflicher Etablierung aus.

Die sozioökonomischen Kennziffern unterstreichen den wohlhabenden Charakter der Mikrolage. Die durchschnittliche Kaufkraft der Einwohner liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt, was auf ein hohes verfügbares Einkommen hinweist. Zugleich ist die Bonität der Bewohner außerordentlich gut: Das Risiko von Zahlungsausfällen ist deutlich unterdurchschnittlich, was auf eine sehr solide Zahlungsmoral und finanzielle Stabilität schließen lässt. Die Haushaltsstruktur ist überwiegend kleinteilig. Ein- und Zwei-Personen-Haushalte dominieren, während größere Familienhaushalte seltener vertreten sind. Im Einklang damit ist die Altersstruktur der Bevölkerung tendenziell höher: Ein überproportionaler Anteil der Bewohner befindet sich in fortgeschrittenen Altersklassen, was eine reifere, langfristig ansässige Einwohnerschaft signalisiert. Das Wohngebiet weist folglich ein geringes Umzugsaufkommen auf, die Bewohner bleiben dem Viertel oft langjährig treu.

Als Wohnstandort tritt die Mikrolage deutlich in den Vordergrund, während sie als Einzelhandelsstandort nur eine untergeordnete Rolle spielt. Das örtliche Einzelhandelsangebot ist begrenzt, die Einzelhandelszentralität der Lage liegt weit unter dem Durchschnitt. Dies spiegelt sich in einem geringen Einzelhandelsumsatz vor Ort wider. Ein großer Teil der beträchtlichen Kaufkraft der Bewohner wird außerhalb des Quartiers umgesetzt – es besteht ein hoher Kaufkraftabfluss in umliegende Einkaufszentren und Nachbarstädte. Die Bewohner decken ihren Bedarf an Waren und Dienstleistungen überwiegend in anderen, besser ausgestatteten Zentrumsbereichen der Stadt oder der Region. Insgesamt ist die Mikrolage damit als gepflegtes, wohlhabendes Wohngebiet mit älterer Bewohnerschaft und hoher Stabilität zu charakterisieren, das jedoch über kein nennenswertes eigenes Versorgungszentrum verfügt und dessen Kaufkraft überwiegend in externen Einzelhandelsstandorten abfließt.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:

ca. 17 m;

Tiefe:

ca. 35 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 606,00 m²;

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

Topografie:

starke Hanglage;

von der Straße ansteigend;

Garten mit Westausrichtung (im Hang)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;

Straße mit Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;

Parkplätze vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Fernsehkabelanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Alllasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.08.2025 ist das Bewertungsobjekt im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS RLP), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neustadt, Blatt 17262, folgende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk, Insolvenzvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Keine Eintragung im Bestandsverzeichnis
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach derzeitiger Aktenlage nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Baulastenauskunft vom 25.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde vom 19.08.2025 ist das Bewertungsobjekt kein Einzeldenkmal und auch kein Bestandteil einer Denkmalzone. Denkmalpflegerische Belange werden somit nicht berührt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan
---------------------------------------	--

als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bei dieser Wertermittlung werden, sofern nicht anders angegeben, die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und die vorgefundene Nutzung vorausgesetzt. Die Übereinstimmung des realisierten Vorhabens mit der Baugenehmigung, des Bebauungsplanes etc. wurde an dieser Stelle nicht überprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie einer Doppel- u. Einzelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze.

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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Pultdach, der Dachraum ist vollständig ausgebaut; freistehend
Baujahr:	1954 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Kernsanierung, Erweiterung u. Aufstockung Dachgeschoss im Jahr 2015
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 170,98 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 280,78 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
-Waschküche

- Heizraum
- Kellerraum

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Küche
- Esszimmer
- Garderobe
- Flur
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Flur
- Arbeitszimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Bad

Dachgeschoss:

- WC
- Flur
- Bad
- Schlafzimmer
- Ankleide
- Dachterrasse

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Bims-Mauerwerk / Porenbetonwände 42,5 cm (Anbauten EG, OG u. DG); Holzständer im DG (teilweise): gemäß Bauakte

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk;

nichttragende Innenwände Holzrahmenkonstruktion

Geschossdecken:

Stahlbeton über Kellergeschoss
Holzbalkendecken über sonstigen Geschossen
(gem. Bauakte)

Treppen:

Kellertreppe:

Beton mit Fliesen

Geschosstreppe:

Zweiholmtreppe Stahl/Holz vom 1. OG bis DG

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang
gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Pultdach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachflächen gedämmt

(Angaben gem. Bauakte)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum mehrere Steckdosen; Türöffner, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2016; zusätzlicher Kaminanschluss mit Holzofen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohn- u. Nassräume

Bodenbeläge:	Wohnräume mit einfachem Kunststoffbelag; Bäder u. Küche gefliest; Dachterrasse gefliest; Treppenaufgang zum Wohnhaus gefliest;
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Anstrich Bäder gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Verglasung; große Schiebeelemente, Doppelfenster, auch raumhohe Verglasungen; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bäder und WC`s:</u> gute Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

Innenwand / Decke in einem Zimmer im Obergeschoss:
Feuchtigkeitsränder und Verfärbungen an der Deckenfläche; Decke in diesem Bereich offen liegend.

Wandbereich im Innenraum am Fenster im Flur u. WC im Dachgeschoss:
Dunkle Verfärbungen und Flecken im Übergang zwischen Wand und Decke; einzelne Putzabplatzungen sichtbar.

Bodenbelag KG / Treppe KG:
Beschädigte Fliesen

Außenwand / Fassade:
Bereiche mit Putzabplatzung, freiliegendem Armierungsgewebe und sichtbaren Verunreinigungen.

Außentreppe:
Abgeplatzte oder gelöste Stufenbeläge; Verwitterungs- und Verschmutzungsspuren an den Stufen und Fugen.

Doppelgarage:
Sichtbare Feuchtigkeitsränder am Boden und an der unteren Wandzone; leichte Verfärbungen im Putzbereich.

Dachterrasse:
Teilweise beschädigte oder ausgebrochene Fugen zwischen den Fliesen; mehrere Fliesen klingen beim Abklopfen hohl.

Schornsteinbereich an der Decke im Dachgeschoss:
Feuchtigkeits- und Verfärbungsspuren im Bereich des Schornsteins; bräunliche Ablagerungen am Mauerwerk.

Unkraut- u. Wildwuchs:
Der hintere Bereich des Grundstücks konnte aufgrund von dichtem Wildwuchs nicht begangen werden. Vereinzelt konnten Baumaterialien im Grünbewuchs erkannt werden.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**Besonnung und Belichtung:**

gut (in Richtung Straße); schlecht auf seiten der Hanglage

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Garage (Doppelgarage)**3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht****Gebäudeart:**

Garage (Doppelgarage);
eingeschossig;
Flachdach

Baujahr:

1982 (gemäß Bauakte)

Flächen und Rauminhalte

die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 37,5 m²

3.4 Garage

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage; eingeschossig; Flachdach
Baujahr:	1954 (geschätzt)
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 24,75 m²

3.5 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus sowie einer Doppel- u. Einzelgarag bebaute Grundstück in 67433 Neustadt, Saarlandstraße 31 zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Neustadt	17262		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neustadt		5293/50	606 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heran-zuziehen, **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

4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

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

4.2.4 Anwendbare Verfahren mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Unterstützend wird in dieser Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **330,00 €/m²** zum Stichtag **01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	= 06.10.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	= 2
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 606 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 06.10.2025 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)	= 330,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.10.2025	x 1,080	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 356,40 €/m²	
Fläche (m²)	600	606	x 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	2	2	x 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 356,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 356,40 €/m²	
Fläche	x 606 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 215.978,40 € rd. 216.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.10.2025 insgesamt **216.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (06.10.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Stand Mai 2025) ist der Indexwert Wohnbauland für den Bereich Neustadt an der Weinstraße vom Stichtag 01.01.2024 zum 01.01.2025 von 196 auf 215 gestiegen, was einem Anstieg von 9,6% entspricht. , dementsprechend erfolgt eine weitere Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 06.10.25 um rd. 8%.

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

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage (Doppelgarage)	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	890,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	280,78 m²	37,50 m²	24,75 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	249.894,20 €	9.187,50 €	6.063,75 €
Baupreisindex (BPI) 06.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	471.300,46 €	17.327,63 €	11.436,23 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	471.300,46 €	17.327,63 €	11.436,23 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		54 Jahre	54 Jahre	54 Jahre
• prozentual		32,50 %	32,50 %	32,50 %
• Faktor	x	0,675	0,675	0,675
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	318.127,81 €	11.696,15 €	7.719,46 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	337.543,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 16.877,17 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 354.420,59 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 216.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 570.420,59 €
Sachwertfaktor	x 0,97
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 5.533,08 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 558.841,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €
Sachwert	= 533.841,05 €
	rd. 534.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach

Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus ImmoWertV Anlage 4 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 %			0,8	0,2	
Dach	15,0 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			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 %	0,0 %	67,9 %	32,1 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	

Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus**

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	67,9	566,97
4	1.005,00	32,1	322,61
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 889,58 gewogener Standard = 3,3 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 889,58 €/m² BGF
 rd. 890,00 €/m² BGF

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

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:
Garage (Doppelgarage)**

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² 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 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 3 Fertiggaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² 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 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

(entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt:

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2025	II	10.07.2025	188,6

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Gem. Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist der zugrunde gelegte Regionalfaktor 1,0

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wurde – entsprechend der Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der ImmoWertV sowie den einschlägigen Anwendungshinweisen – pauschal mit 5 % des vorläufigen Gebäudesachwerts angesetzt. Dieser Ansatz entspricht der in der Fachliteratur empfohlenen Bandbreite für wohnbaulich genutzte Grundstücke und gewährleistet die erforderliche Modellkonformität.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (337.543,42 €)	16.877,17 €
Summe	16.877,17 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das gem. Anlage 2 der ImmoWertV (2021) beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1954 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2015 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 2015,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Erläuterungen zu den gewählten Abschlägen aufgrund erhalten gebliebener Gebäudeteile

Im Rahmen der Kernsanierung im Jahre 2015 wurde das Gebäude um ca. 2 m und um ein Dachgeschoss mit Pultdach erweitert. Für die gesamtheitliche Würdigung alter und neuer Bauteile, insbesondere der Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen wurde ein Abschlag von 20% gewählt.

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung 2015} - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre} = 1999.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ($2025 - 1999 = 26 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$) 54 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor aus dem

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 erfolgt die Abschreibung linear [%] = (GND-RND)/GND x 100 bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV [11] mit dem Verhältnis RND zu GND.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt.

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

- Bodenwertniveau
- vorläufiger Sachwert
- Marktsegment

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **0,97** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich + / - 0,15.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Sachwertfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025. Für Stichtage über den 01.01.2025 hinaus ist eine Anpassung nach § 7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand 2. VJ 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser (Städtische Kreise) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 4.Vj 2024 = 134 Pkt. auf einen Indexwert im 2. Vj 2025 = 135,3 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von rd. 1%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von 1% auf den vorläufigen Verfahrenswert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 1,00 % von (553.307,97 €)	5.533,08 €
Summe	5.533,08 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden folgende Beschädigungen am Bewertungsobjekt festgestellt:

- **Innenwand / Decke in einem Zimmer im Obergeschoss:**
Feuchtigkeitsränder und Verfärbungen an der Deckenfläche; Decke in diesem Bereich offen liegend.
- **Wandbereich im Innenraum am Fenster im Flur u. WC im Dachgeschoss:**
Dunkle Verfärbungen und Flecken im Übergang zwischen Wand und Decke; einzelne Putzabplatzungen sichtbar.
- **Bodenbelag KG / Treppe KG:**
Beschädigte Fliesen
- **Außenwand / Fassade:**
Bereiche mit Putzabplatzung, freiliegendem Armierungsgewebe und sichtbaren Verunreinigungen.
- **Außentreppe:**
Abgeplatzte oder gelöste Stufenbeläge; Verwitterungs- und Verschmutzungsspuren an den Stufen und Fugen.

- **Doppelgarage:**

Sichtbare Feuchtigkeitsränder am Boden und an der unteren Wandzone; leichte Verfärbungen im Putzbereich.

- **Dachterrasse:**

Teilweise beschädigte oder ausgebrochene Fugen zwischen den Fliesen; mehrere Fliesen klingen beim Abklopfen hohl.

- **Schornsteinbereich an der Decke im Dachgeschoss:**

Feuchtigkeits- und Verfärbungsspuren im Bereich des Schornsteins; bräunliche Ablagerungen am Mauerwerk.

- **Unkraut- u. Wildwuchs:**

Der hintere Bereich des Grundstücks konnte aufgrund von dichtem Wildwuchs nicht begangen werden. Vereinzelt konnten Baumaterialien im Grünbewuchs erkannt werden.

Nach Aussagen des Eigentümers sind die Ursachen der Feuchtigkeitsschäden nicht bekannt, im Rahmen der Begehung der Dachterrasse konnten "hohle" Bereiche am Fliesenbelag durch abklopfen und augenscheinlich gerissene bzw. offene Fugen festgestellt werden. Die Ursächlichkeit der Feuchtigkeitsschäden könnte im Bereich der Dachterrasse und/oder des Daches liegen. Eine abschließende Beurteilung ist nur durch Hinzuziehung entsprechender Fachgewerke möglich, für die vorliegende Bewertung wird ein pauschaler Abschlag für die Beseitigung angesetzt, es handelt sich jedoch lediglich um eine pauschale Schätzung, die realen Kosten können je nach Ursächlichkeit deutlich abweichen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-25.000,00 €
• Beseitigung Feuchtigkeitsschäden (Garage, OG, Kamin DG, Fenster DG u. WC DG); Abdichtung Dachterrasse	-23.000,00 €	
• Rückschnitt / Beseitigung Wildwuchs	-2.000,00 €	
Summe		-25.000,00 €

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch

angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, 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 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird die gem. Kap. 4.4.1.1 aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen, die Formel lautet wie folgt:

$$VF(01.01.2024) = a + b \times Gf + c \times BWN(01.01.2024) + d \times St + e \times Anb + f \times WF + g \times Vs + h \times K$$

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

- Grundstücksfläche (Gf)
- Bodenwertniveau (BWN)
- Gebäudestandard nach NHK2010 (St)
- Anbauart (Anb; freistehend = 0)
- Wohnfläche in m² (WF)
- Vermietungssituation (Vs; unvermietet = 0)
- Unterkellerung (K; Keller = 0 / kein Keller = 1)
- Koeffizienten (a-h)

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Vergleichsfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **3.540,07 € / m²** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich (+ / -) 427,25 € / m².

4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.540,07 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.540,07 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 170,98 m ²	
Zwischenwert	= 605.281,17 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 605.281,17 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 6.052,81 €	E1
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 611.333,98 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €	E2
Vergleichswert	= 586.333,98 € rd. <u>586.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 mit rd. **586.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-25.000,00 €
- Beseitigung Feuchtigkeitsschäden (OG, Kamin DG, Fenster DG u. WC DG) -10.000,00 € - Abdichtung Dachterrasse -15.000,00 €	
Summe	-25.000,00 €

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

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 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 Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **534.000,00 €**,

der **Vergleichswert** mit rd. **586.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren

das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = 1,000.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[534.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 586.000,00 \text{ €} \times 1,000] + 2,000 = \text{rd. } 560.000,00 \text{ €}$.

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

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus sowie einer Doppel- u. Einzelgarage bebaute Grundstück in 67433 Neustadt, Saarlandstraße 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neustadt	17262	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neustadt		5293/50

wird zum Wertermittlungstichtag 06.10.2025 mit rd.

560.000 €

in Worten: fünfhundertsechzigtausend Euro

geschätzt

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

Landau i. d. Pfalz, den 13. Oktober 2025

Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

ZIS Sprengnetter (S)



Hinweise zum Urheberschutz

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

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

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

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 20.08.2025

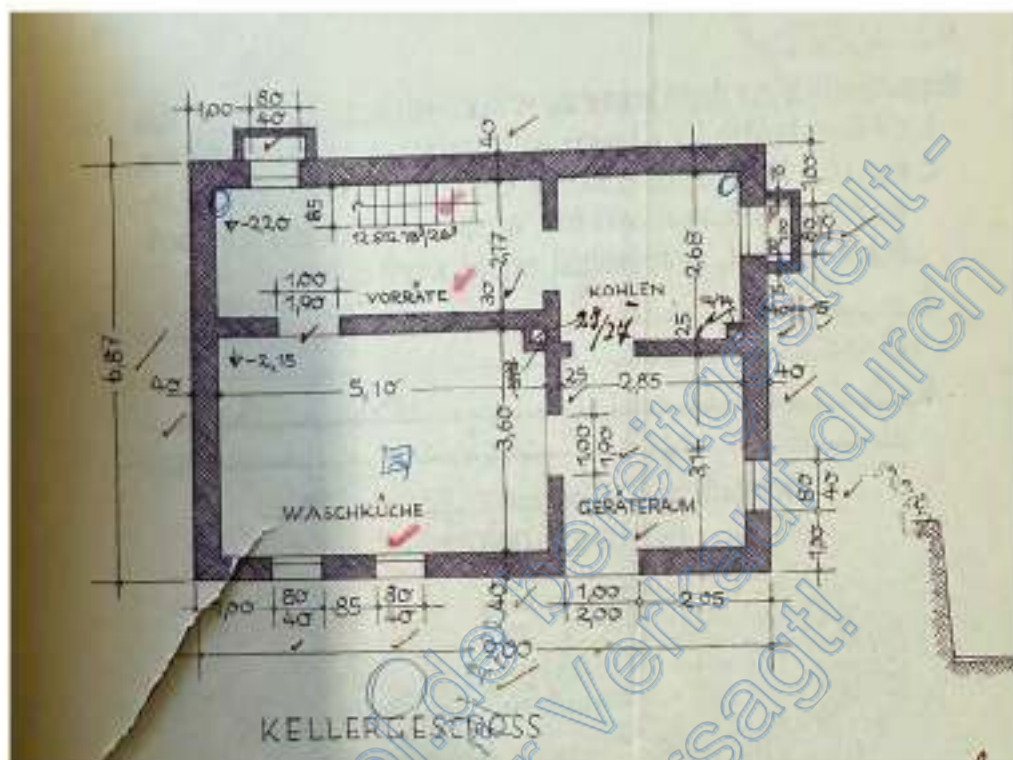
Flurstück: 5293/50
Gemarkung: Neustadt (4267)Gemeinde:
Landkreis:Neustadt an der
Weinstraße
Stadt Neustadt a.d. W.Festlozzstraße 4
76829 Landau in der Pfalz

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

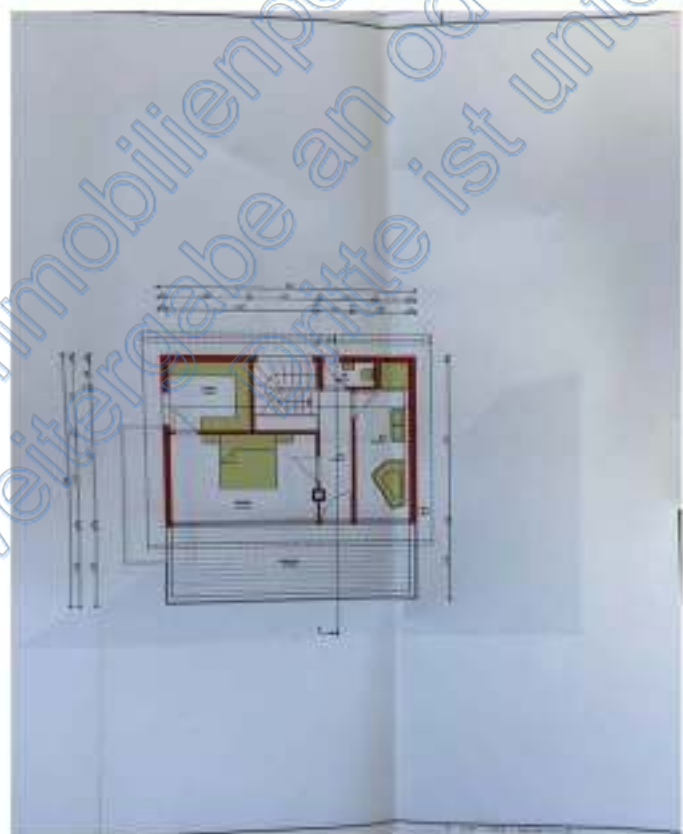
Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 1 von 4



Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 2 von 4



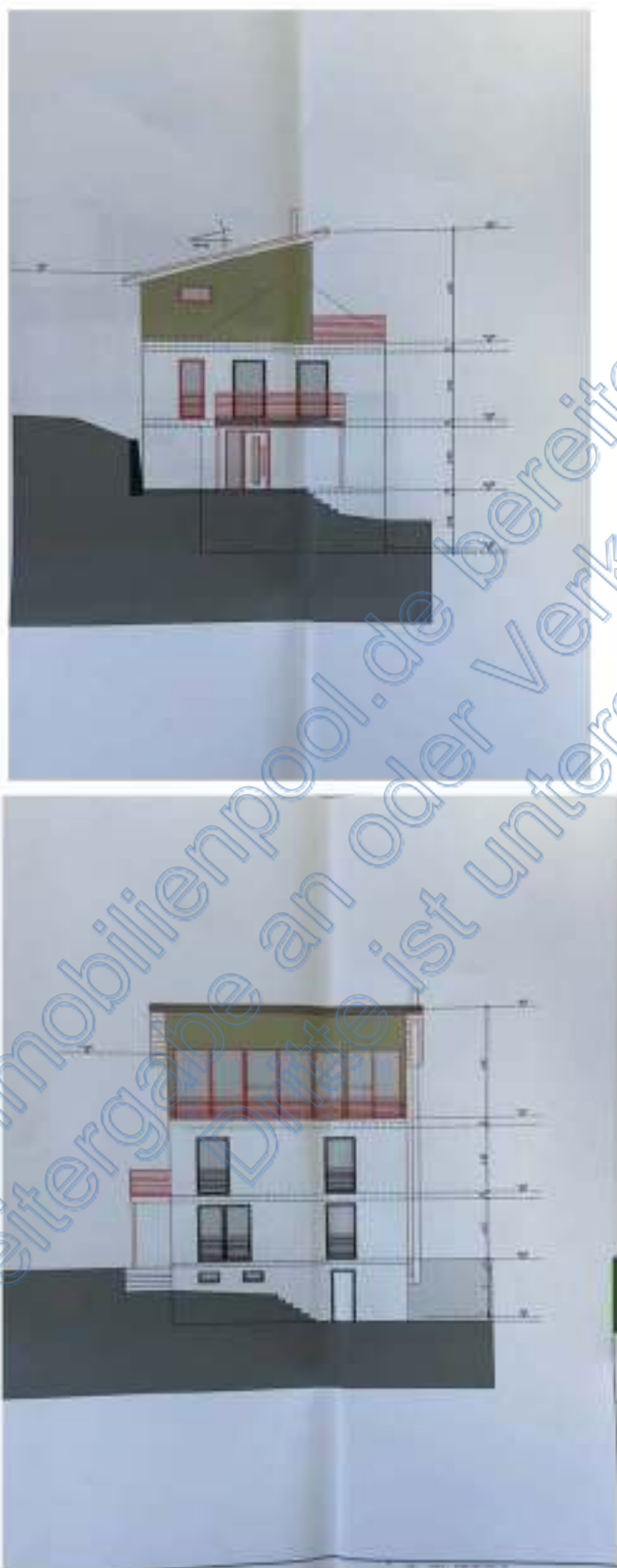
Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 3 von 4



Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 4 von 4



Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

**Formular zur überschlägigen Wohnflächenberechnung**

Berechnung in Anlehnung nach

☒ WoFIV / WMR☐ DIN 277**OBJEKTDATEN**

Einfamilienhaus
Objektart

Saarlandstraße 31
Straße/Hausnummer

67433 Neustadt a. d. Weinstraße
PLZ/ORT

EG, OG u. DG
Stockwerk

Wohnungsnummer

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

15 1 Wohnhaus 170,98
Anzahl Räume Anz. Balkon/Terrasse/Loggia Gesamtwohnfläche

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m²)	Zwischensumme
EG	Wohnen	5,30	3,70	100%	19,61	
	Essen	3,08	3,37	100%	10,38	
	Kochen	4,65	3,06	100%	14,23	
	WC	2,10	1,57	100%	3,30	
	Flur			100%	8,66	
OG	Garderobe	3,06	1,54	100%	4,85	61,03
	Kind 1	4,63	3,70	100%	17,13	
	Kind 2	3,75	3,70	100%	13,88	
	Arbeiten	4,57	2,59	100%	11,84	
	Bad	1,96	4,63	100%	9,07	
DG	Flur			100%	10,73	62,65
	Schlafen	3,13	5,16	100%	16,15	
	Ankleide	2,50	2,83	100%	7,08	
	Flur	4,77	1,17	100%	5,58	
	Bad	2,05	5,75		11,79	
		-0,86	1,03		-0,88	
	WC	0,86	1,92		1,65	
	Terrasse	2,76	8,62	25%	5,95	47,31

Anmerkung:

Die vorstehenden Maße wurden den Planunterlagen aus der Bauakte entnommen.

Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 1

**Formular zur Ermittlung der Bruttogrundfläche**

Berechnung nach

DIN 277

OBJEKTDATEN

Einfamilienhaus

Objektart

Saarlandstraße 31

Straße/Hausnummer

67433 Neustadt a. d. Weinstraße

PLZ/ORT

Fläche: 24,75 (Garage)

Fläche: 37,50 (Doppelgarage)

Fläche: 280,78 (Wohnhaus)

AG + EG + OG + DG

=

Stockwerk

Wohnungsnummer

Ermittlung der BGF (Bruttogrundfläche)

Geschoss / Gebäudeteil	Raum	Länge	Breite	Bereich	Def. DIN 277	Anrechnung	BGF total (m²)	Zwischensumme
Haupthaus	Kellergeschoss	6,87	9,00 a			100%	61,83	
	Erdgeschoss	8,84	9,10 a			100%	80,44	
	Obergeschoss	8,99	9,10 a			100%	81,81	
	Dachgeschoss	6,23	9,10 a			100%	56,69	280,78
Garage		4,50	5,50 a			100%	24,75	24,75
Doppelgarage		6,00	6,25 a			100	37,50	37,50

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Frontansicht Straße



Ansicht Einzelgarage



Ansicht Haus / Doppelgarage



Ansicht Haus / Treppenaufgang

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Ansicht Terrasse vor Eingang



Treppenaufgang rückwärtiger Grund-



Eingang Wohngebäude



Eingangsbereich

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Gäste-WC Erdgeschoss



Flur / Garderobe / Treppenaufgang



EG: Wohnzimmer mit Ofen



EG: Esszimmer / Küche

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



OG: Arbeitszimmer



OG: Schlafzimmer 1



OG: Badezimmer

OG: Schlafzimmer 2

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



DG: Schlafzimmer



Dachterrasse



DG: WC



DG: Bad

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



KG: Hauswirtschaftsraum



KG: Heizraum



KG: beschädigte Fliese



Treppe EG/KG beschädigte Fliese

Anlage 5: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



OG: Feuchtigkeitsschaden



DG: Feuchtigkeit Schornstein



DG: Feuchtigkeitsspuren im WC

DG: Feuchtigkeitsspuren Außenwand
Flur/Treppenaufgang

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