

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!**



Immobilienbewertung Andreas Christoffel

Dipl.-Ing (FH) Andreas Christoffel

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; Mieten und Pachten
(Zertifiziert von der Fachhochschule Kaiserslautern)

Amtsgericht Landstuhl
Herr Huwer
Kaiserstraße 55
66849 Landstuhl

Zalaweg 9
66869 Kusel

Telefon: 06381 - 9955195
Telefax: 06381 - 9955196

Homepage: www.ac-immowert.de
E-Mail: info@ac-immowert.de

Datum: 19.09.2025
Az.: 2025-396

GUTACHTEN

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

**Büro und Ausstellungsgebäude im Rohbau bebaute Grundstück
in 66877 Ramstein-Miesenbach, Ludwig-Erhard-Straße 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
03.09.2025 ermittelt mit rd. **756.000 €**.

im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts: 1 K 18/25

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenstellung der wesentlichen Daten:

Aktenzeichen:	1 K 18/25
Objekt:	Grundstück bebaut mit einem Büro- und Ausstellungsgebäude im Rohbau Ludwig-Erhard-Straße 7 66877 Ramstein-Miesenbach, Ortsteil Ramstein,
Baujahr:	Baubeginn 2021, nicht fertiggestellt (Rohbau)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ramstein, Blatt 4957, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ramstein, Flurstück 4905/3 (3704 m²)
Wertermittlungstichtag:	03.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Verkehrswert	Rd. 756.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Büro- und Ausstellungsgebäude im Rohbau	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen.....	11

4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Sachwertermittlung	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
4.4.3	Sachwertberechnung	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Verkehrswert.....	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24
6	Verzeichnis der Anlagen	25
7	Berechnung der Gebäude-Grundfläche	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Büro und Ausstellungsgebäude im Rohbau
Objektadresse:	Ludwig-Erhard-Straße 7 66877 Ramstein-Miesenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ramstein-Miesenbach, Blatt 4957, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ramstein-Miesenbach, Flurstück 4905/3, Fläche 3704 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Landstuhl vom 01.07.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt werden
Wertermittlungstichtag:	03.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	03.09.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Ortstermin am 03.09.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte von außen und innen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Vertreter der betreibenden Gläubigerin und der Sachverständige
Eigentümer:	XXX
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000; Eigentümer- und Flurstücksnachweis) • Bauakten, Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft über die Beitrags- und Abgabenrechtliche Situation • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Von dem geplanten Büro- und Ausstellungsgebäude wurde bis zum Wertermittlungstichtag lediglich der Rohbau errichtet. Mit dem Bau der ebenfalls geplanten Lagerhalle wurde zum Wertermittlungstichtag noch nicht begonnen.

Das Eigentum der auf dem Bewertungsobjekt befindlichen Bau-/ Bürocontainer konnte auch nach Rücksprache mit dem Insolvenzverwalter nicht abschließend geklärt werden. Vermutlich gehören die Container der Fa. XXX bzw. deren Rechtsnachfolger.

Da die Container nicht fest mit dem Grundstück verbunden sind, werden Sie in diesem Gutachten nicht mitbewertet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Kaiserslautern

Ort und Einwohnerzahl: Ramstein-Miesenbach (ca. 7.600 Einwohner);
Stadtteil Ramstein (ca. 5.600 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1, 2)

nächstgelegene größere Städte:
Kaiserslautern (ca. 19 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 98 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A62, Anschlussstelle Hütschenhausen (ca. 2 km entfernt)
A6, Anschlussstelle Ramstein-Miesenbach (ca. 3 km entfernt)

Bahnhof:
Ramstein (ca. 2 km entfernt)

Flughafen:
Frankfurt am Main (ca. 121 km entfernt);
Saarbrücken (ca. 47 km entfernt)

Air Base Ramstein (ca. 3km entfernt):

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2-4)

Am Stadtrand von Ramstein, im Gewerbegebiet gelegen;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs (Tankstelle) in fußläufiger Entfernung,
Vollsortimenter ca. 1,5 km entfernt;
Kindergarten in fußläufiger Entfernung;
Grundschule und Ärzte ca. 1 km entfernt,
weitere Schulen in Ramstein ca. 3,5 km entfernt
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung) ca. 1,5 km entfernt;
mittlere Geschäftslage; als Wohnlage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich gewerbliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, ein-bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Gewerbe, Flugverkehr)

Topografie:

Leicht hängig; das Grundstück ist eingeebnet

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Straßenfront:

ca. 80 m entlang der Ludwig-Erhard -Straße;
ca. 90m entlang der Walter-Eucken-Straße

mittlere Tiefe:

ca. 70 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 3704 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige fast dreieckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
bisher keine Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

unbekannt

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung der Gebäude;
eingefriedet durch Stabgitterzaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Eine erhöhte Gefahr von Hochwasser besteht nach Ansicht des
Sachverständigen nicht.

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich
Altlast liegen nicht vor. Im Liegenschaftskataster ist kein Hinweis
auf Altlasten eingetragen.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten-
frei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und
Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver-
gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Dar-
über hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachfor-
schungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.07.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ramstein, Blatt 4957 für das Bewertungsobjekt, folgende Eintragungen:

- Rückauffassungsvormerkung für die Stadt Ramstein-Miesenbach
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.07.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Landkreis Kaiserslautern ist das Bewertungsobjekt nicht eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

- Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "In den Seufzen", insbesondere folgende Festsetzungen:
- GE = Gewerbegebiet;
 - FH=12 m = max. Firsthöhe;
 - TH=72 m = max. Traufhöhe;
 - GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);
 - GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
 - Dachneigung 0-35
 - Angaben über die zulässige Schallbelastung u.a.
- Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs und im Liegenschaftskataster kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
- Sonstige Satzungen (Innenbereichssatzung, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung, Verfügungs- und Veränderungssperre u.a.) sind nicht bekannt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Eine Baugenehmigung liegt vor; das ausgeführte Vorhaben stimmt weitgehend mit den vorliegenden Bauzeichnungen überein, die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen wird vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

- 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.
Zum Wertermittlungsstichtag steht ein Betrag von rd. 400 € (Grundsteuer) aus; Weitere Angaben liegen dem Sachverständigen nicht vor.
- Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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 dem Rohbau eines Büro- und Ausstellungsgebäudes bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück sind 28 Stellplätze geplant.

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 Büro- und Ausstellungsgebäude im Rohbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wirtschaftsimmobilie, Büro- und Ausstellungsgebäude im Rohbau;
überwiegend zweigeschossig;
nicht unterkellert;
Flachdächer;
freistehend

Baujahr:

2021 Baubeginn (gemäß Bauakte), nicht fertiggestellt, Rohbau

Flächen und Rauminhalte

die geplante Nutzfläche beträgt lt. Bauakte rd. 1129 m²;
die bisher realisierte im Rohbau befindliche Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 1028 m²

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

geplant: Ausstellungshalle mit Nebenräumen

Obergeschoss:

geplant: 6 Büroräume, Besprechungsraum, Galerie und Nebenräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton Außentreppe zum Balkon: Metallkonstruktion mit Stufen aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbeton <u>Dachform:</u> Flachdächer <u>Dacheindeckung:</u> Dachbahn; Bekiesung und Dämmung geplant aber soweit ersichtlich noch nicht erfolgt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Raumausstattungen und Ausbauzustand

Noch nicht ausgeführt, das Gebäude befindet sich im Rohbau

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Außentreppe zu Balkon, Galerie
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand im Rohbau ist soweit ersichtlich gut.

3.3 Außenanlagen

Einfriedungen (Stützmauern, Stabgitterzaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Büro- und Ausstellungsgebäude im Rohbau bebaute Grundstück in 66877 Ramstein-Miesenbach, Ludwig-Erhard-Straße 7 zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ramstein-Miesenbach	4957	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ramstein-Miesenbach	0	4905/3	3.704 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln. Das Objekt ist nicht fertiggestellt, im derzeitigen Zustand sind keine Erträge zu erzielen, daher kommt das Ertragswertverfahren hier nicht in Frage. Derartige Objekte werden üblicherweise vom Erwerber nach eigenen Ansprüchen fertig gebaut und sind überwiegend zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt.

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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	2000 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	3.704 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 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)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.09.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 75,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	2000	3.704	× 0,962	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 72,15 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 72,15 €/m²	
Fläche	× 3.704 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 267.243,60 € rd. 267.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2025 insgesamt **267.000,00 €**.

E1

Aufgrund des Bodenrichtwertstichtages (01.01.2024) und der aktuellen Bodenpreisentwicklung ist eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts nicht angezeigt.

E2

Die Größe des Bewertungsgrundstücks und des Richtwertgrundstücks weichen voneinander ab. Nach einer Untersuchung verschiedener Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz ist dieser Einfluss durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,962.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands 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. Ausbauszuschlag) 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 Bodenwerthniveau 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		Büro- und Ausstellungsgebäude im Rohbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	374,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.028,19 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	388.543,06 €
Baupreisindex (BPI) 03.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	732.792,21 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	732.792,21 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 60 Jahre 60 Jahre 0,00 % 1
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	732.792,21 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		732.792,21 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	29.311,69 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	762.103,90 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	267.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.029.103,90 €
Sachwertfaktor	x	0,81
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	833.574,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	78.000,00 €
Sachwert	=	755.574,16 €
	rd.	756.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Büro- und Ausstellungsgebäude im Rohbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	49,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Büro- und Ausstellungsgebäude im Rohbau**

Nutzungsgruppe: Bürogebäude

Gebäudetyp: Bürogebäude, Massivbau

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	1.040,00	100,0	1.040,00
4	1.685,00	0,0	0,00
5	1.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.040,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK entsprechend den bereits fertig gestellten Gebäudebauteilen.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.040,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Baumaßnahme im Rohbau (siehe Anmerkung) × 0,360

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 374,40 €/m² BGF

rd. 374,00 €/m² BGF

Anmerkung: Der Anteil von 36 % an den Normalherstellungskosten wurde entsprechend der bisher fertiggestellten Bauteile aus den Kostenkennwerten des Baukosteninformationszentrums für Architekten (BKI), Ebenen 1-3 abgeleitet.

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

Gebäude: Bauruine

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Metallaußentreppe zu Balkon, Galerie	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors (hier 1,00) zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (732.792,21 €)	29.311,69 €
Summe	29.311,69 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Büro- und Ausstellungsgebäude im Rohbau

Das ab 2021 errichtete Gebäude wurde noch nicht fertiggestellt.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2025 = 0$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 0 \text{ Jahre} =$) 60 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 60 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2025.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell- Abschreibung linear [%] = $(\text{GND}-\text{RND}) / \text{GND} \times 100$ bzw. Alterswertminderungsfaktor nach § 38 ImmoWertV mit dem Verhältnis RND zu GND - zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 berechnet.

Die bestimmenden Merkmale für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind:

- die Objektart (Wirtschaftsimmobilien, Büro- und Ausstellungsgebäude),
- das Marktsegment (Gemarkung Ramstein = 4), hier werden zusätzlich die Marktsegmente der umliegenden Gemeinden berücksichtigt
- der Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung der Marktentwicklung seit Veröffentlichung der Sachwertfaktoren
- das vorliegende Bodenwertniveau im Bereich des Bewertungsobjektes
- der vorläufige Sachwert

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-78.000,00 €
• Entrümpelung, Schuttentsorgung -5.000,00 € • Das Bauvorhaben ist unvollendet, für einen potenziellen Erwerber fallen Kosten für eventuelle Umpfanungen, statische Bewertungen und Bauteilsprüfungen an. Diese Kosten werden auf 10% des derzeitigen Gebäudesachwertes geschätzt. 10% von 732.792,21 = 73.279,22 € = rd. 73.000,- €	-73.000,00 €
Summe	-78.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **756.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Büro- und Ausstellungsgebäude im Rohbau bebaute Grundstück in 66877 Ramstein-Miesenbach, Ludwig-Erhard-Straße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ramstein-Miesenbach	4957	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ramstein-Miesenbach	0	4905/3

wird zum Wertermittlungstichtag 03.09.2025 mit rd.

756.000 €

in Worten: siebenhundertsechsfünzigtausend 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.

Kusel, den 19. September 2025



Sachverständiger
(Zertifiziert von der Fachhochschule Kaiserslautern)
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Christoffel

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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] Kleiber, Simon, Weyers; Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 30.05.2025) erstellt.

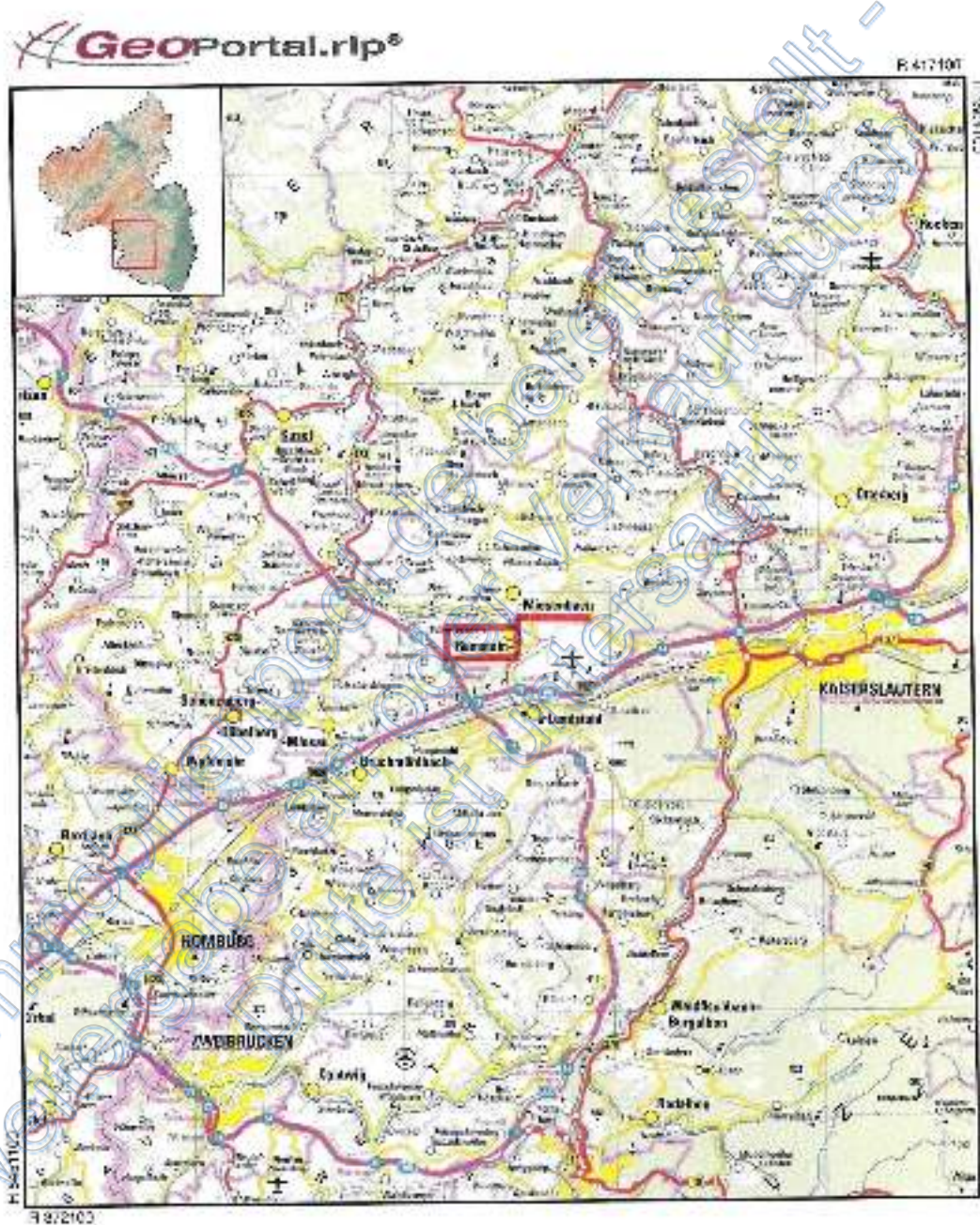
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250.000
- Anlage 2: Auszug aus der topographischen Karte im Maßstab ca. 1:25.000
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 8: Auszug aus dem Bebauungsplan „In den Seufzen“

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

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250.000

Seite 1 von 1



Datum: 22.7.2025

Maßstab: 1 : 250000

Notiz

Lizenz:

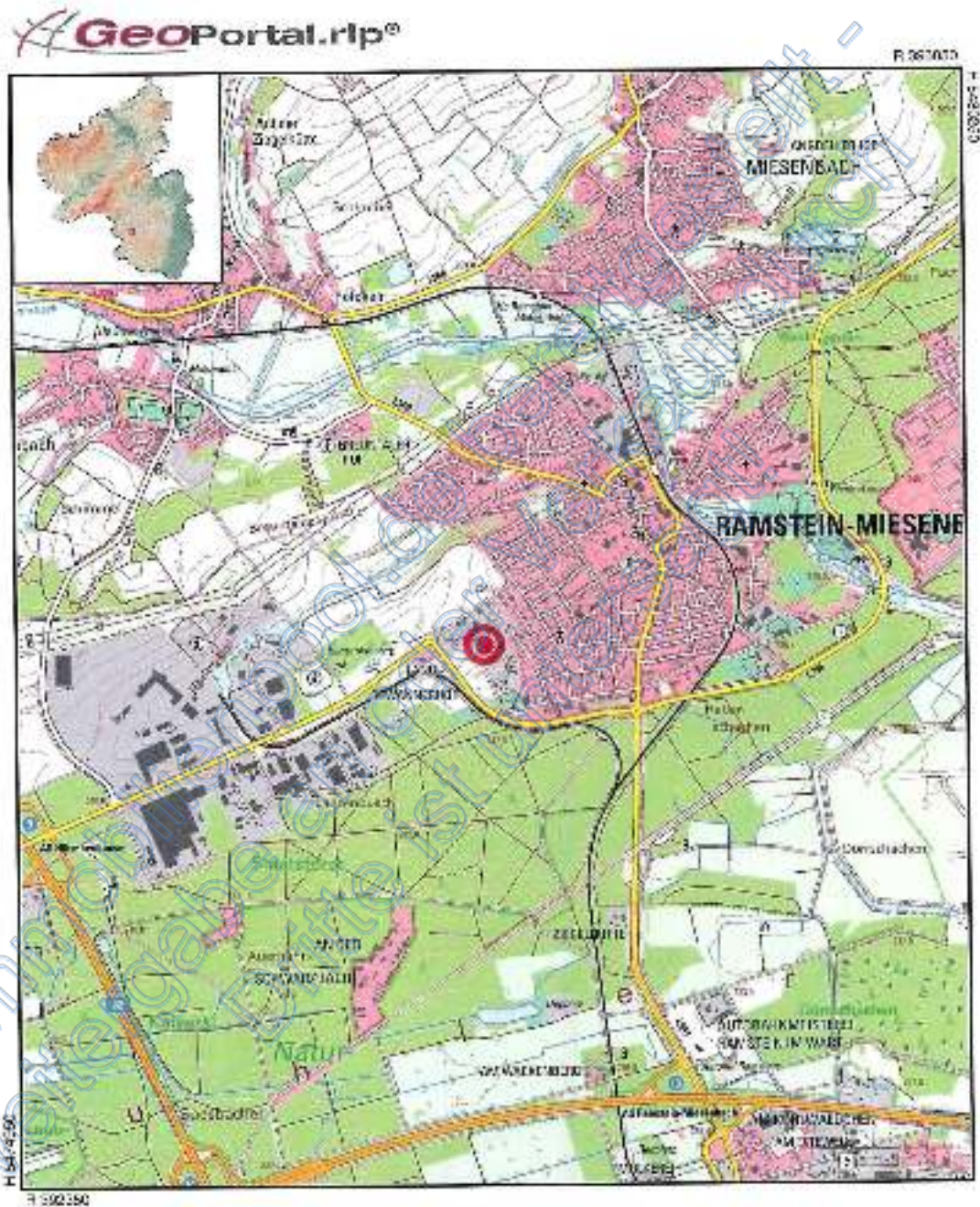
Datenlizenz Deutschland

4: GeoBasis-DE / 1. VermGeoRP (2016), cc-by-sa-2.0, <http://www.bvngis.rlp.de> (Daten bearbeitet); Es gelten folgende Regelungen zu Gewährleistung und Haftung; URL: <http://www.bvngis.rlp.de/index.php?id=7193> – Version 2.0; URL: <http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



Anlage 2: Auszug aus der topographischen Karte im Maßstab ca. 1:25.000

Seite 1 von 1

**Datum:** 22.7.2025**Maßstab:** 1 : 25000**Notiz****Lizenz:****Datenlizenz Deutschland**

© GeoBasis-DE / I.V. am GeoRP (2016), dl-de/by-2.0, <http://www.bermgeo.rlp.de> [Daten bearbeiten], Es gelten folgende Regelungen zu Gewährleistung und Haftung; URL: <http://www.bermgeo.rlp/index.php?id=7193> - Version 2.0; URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2.0>



Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 2

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



Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Textausgabe)

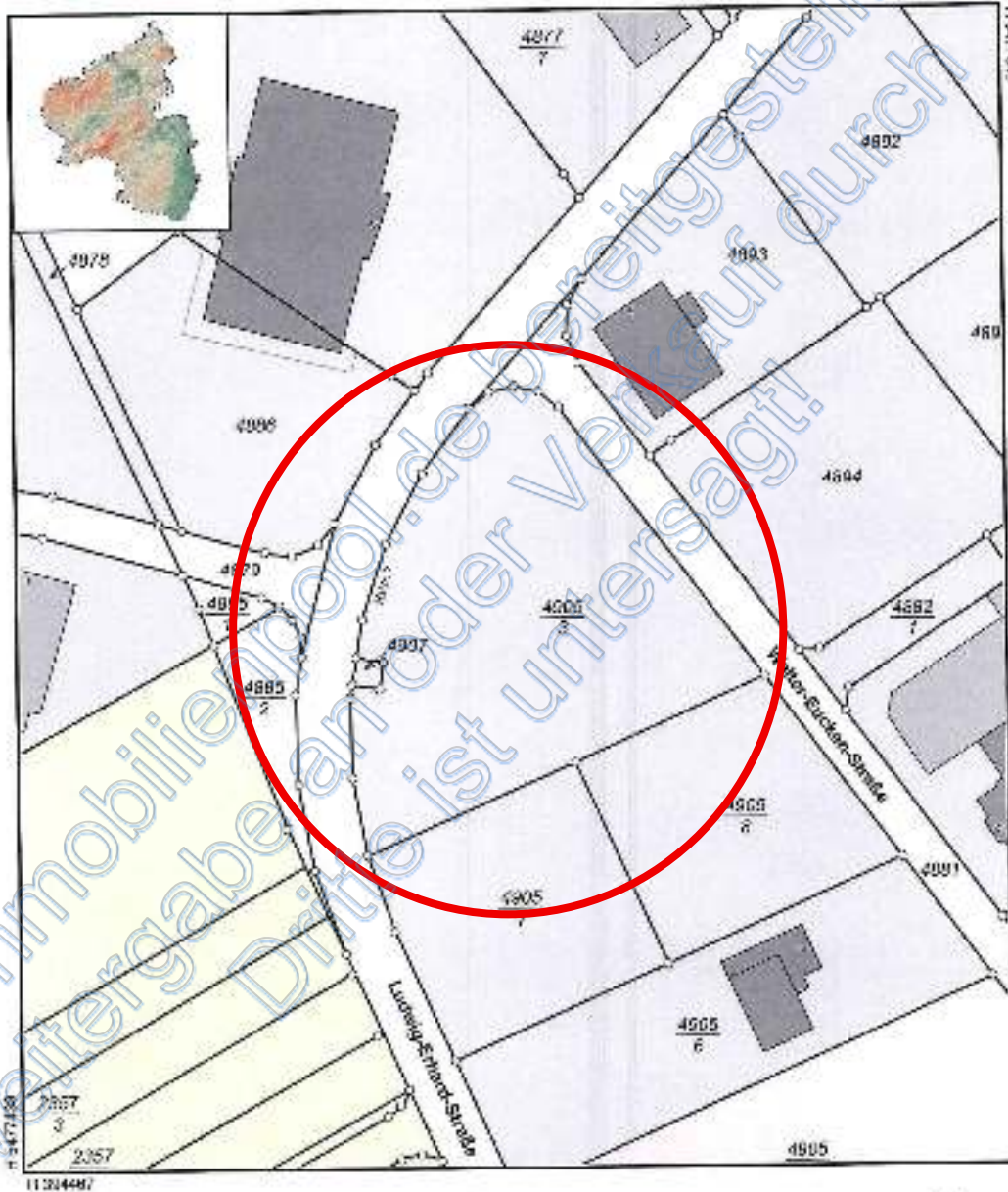
Seite 2 von 2

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

Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2

GeoPortal.rlp®



Datum: 22.7.2025

Maßstab: 1 : 1000

Notiz



Lizenz:

Datenlizenz Deutschland

© GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2016), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]; Es gelten folgende Regelungen zu Gewährleistung und Haftung; URL: <http://www.lvermgeo.rlp/index.php?id=7193> - Version 2.0; URL: <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>



Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit hinterlegtem Luftbild und Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 2



R 304461

Datum: 22.7.2025

Maßstab: 1 : 1000

Notiz



Lizenz:

Datenlizenz Deutschland

© GeoBasis-DE / I. VertriebsGeoRP (2016), dl-de-by-3.0, <https://www.lizenz.de/de/> (Daten bearbeitet); Es gelten folgende Regelungen zu Gewährleistung und Haftung; URL: <https://www.lizenz.de/de/index.php?id=7193> - Version 2.0; URL: <https://www.sowdata.de/de/de-by-3.0/>



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 7



Ansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 7



Ansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 7



Ansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 7



Ansicht Obergeschoss



Ansicht Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 7



Ansicht Obergeschoss



Ansicht Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 7



Ansicht Obergeschoss, Balkon, Galerie



Ansicht Innentreppe zum Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 7



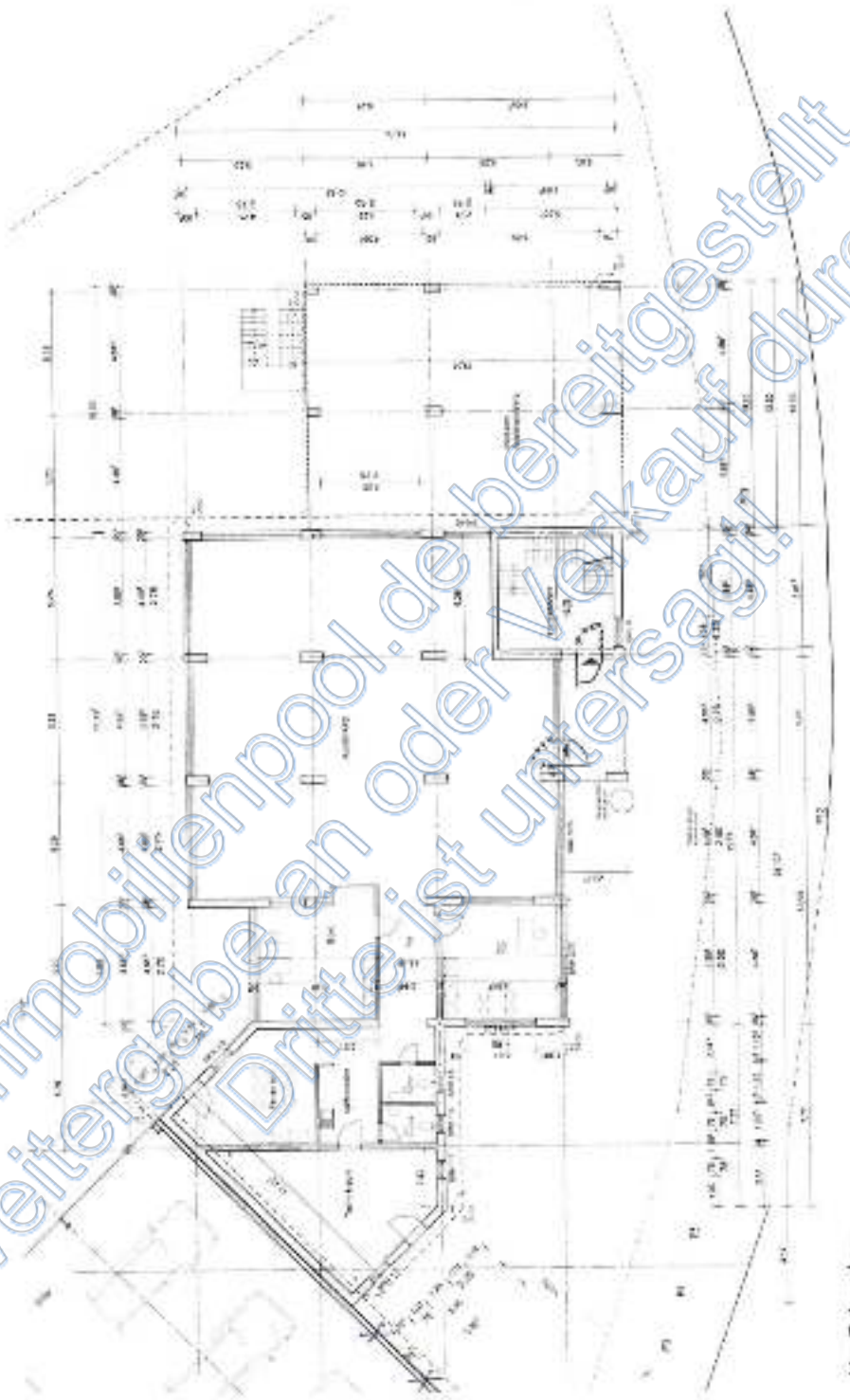
Ansicht des nördlichen Grundstücksbereiches



Ansicht des südlichen Grundstücksbereiches

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

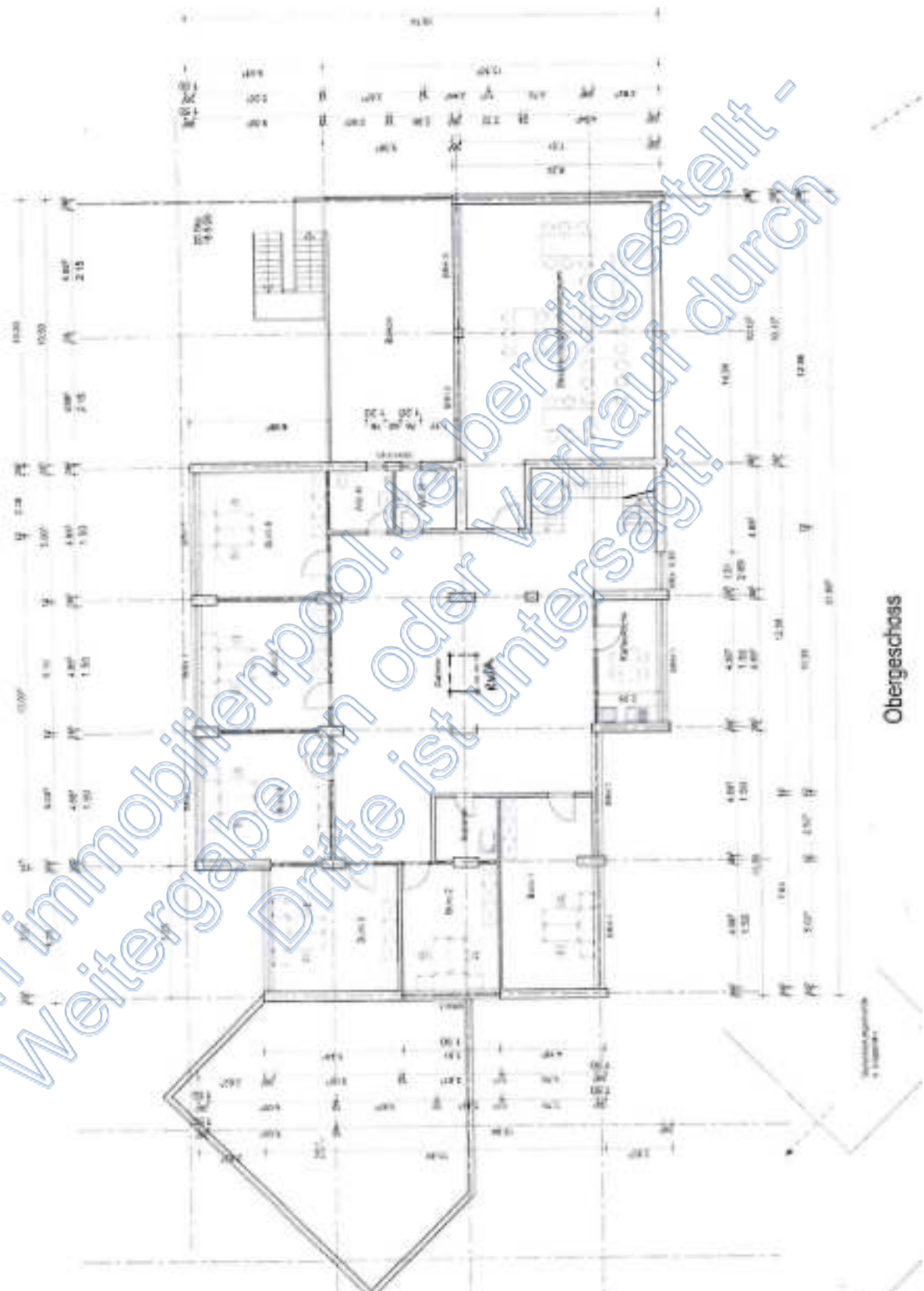
Seite 1 von 3



Bauzeichnung-Grundriss EG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

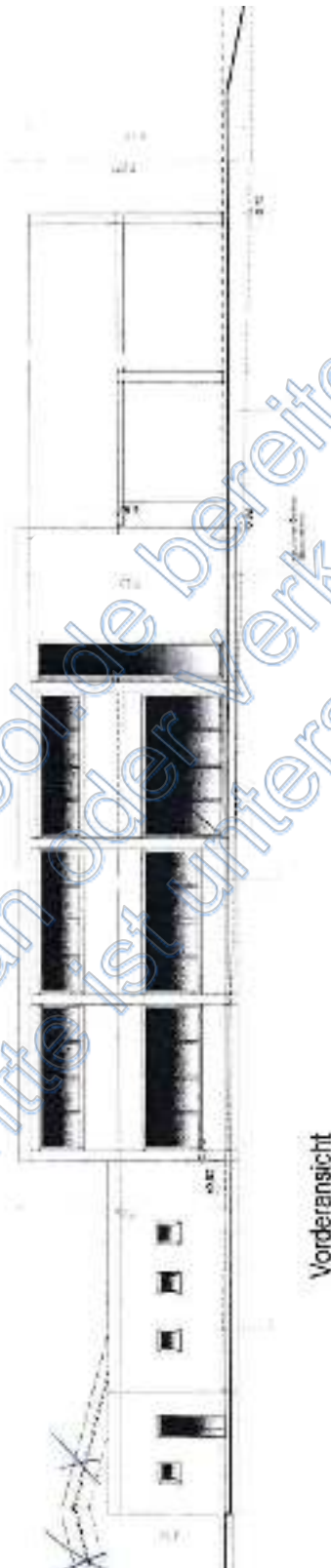
Seite 2 von 3



Bauzeichnung-Grundriss OG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Bauzeichnung-Schnitt, Vorderansicht

Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundfläche

Seite 1 von 1

7 Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Bauruine, Ludwig-Erhard-Straße 7, 66877 Ramstein-Miesenbach

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Rohbaumaßen

☒ Bauzeichnungen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	OG	-	1,00	2,620	10,500	a		-27,51			
2	OG	-	1,00	2,620	5,250	a		-13,76			
3	OG	-	1,00	10,500	10,500	a		-110,25			
4	OG	+	1,00	18,740	31,860	a		597,06			
5	EG	+	0,50	7,770	8,060	a		31,31			
6	EG	+	1,00	5,750	11,450	a		65,84			
7	EG	+	1,00	5,170	8,060	a		41,67			
8	EG	+	1,00	5,250	10,500	a		55,13			
9	EG	+	1,00	16,110	10,680	a		172,05			
10	EG	+	1,00	15,750	5,430	a		85,52			
11	EG	+	1,00	8,050	16,290	a		131,13			

Summe	1.028,19			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt	1.028,19			m²

Anlage 8: Auszug aus dem Bebauungsplan „In den Seufzen“

Seite 1 von 1



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