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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Ing.- & Sachverständigenbüro Druck
Dipl.-Ing. Sandra Druck
Bauingenieurin

öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Landesverband
Rheinland-Pfalz/Saar

Büro Geiselberg
Im Eck 3
67715 Geiselberg

Telefon: 06307 / 59 89 000
Telefax: 06307 / 59 89 009

www.ingenieurbuero-druck.de
buero@ingenieurbuero-druck.de

Dipl.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße
Robert-Stolz-Straße 20
67433 Neustadt an der Weinstraße

Geiselberg den, 2. Januar 2026

Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

1 K 18 / 25

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

Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
67435 Neustadt an der Weinstraße, Am Weißen Haus 21 a



Der **unbelastete Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2025 ermittelt mit

rd. 580.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. Anlagen.

Von Immobilienpoolde bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Zusammenfassung**	**4**
1.1	Kurzbeschreibung des Objektes	4
1.2	Tabellarische Übersicht	4
2	**Allgemeine Angaben**	**5**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	6
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
3.4	Privatrechtliche Situation	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
3.5.2	Bauplanungsrecht	8
3.5.3	Bauordnungsrecht	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Einfamilienhaus	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
4.2.5.2	Einfamilienhaus	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
4.3	Nebengebäude	13
4.4	Außenanlagen	13
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16

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

5.4.3	Sachwertberechnung	19
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	20
5.5	Ertragswertermittlung	26
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
5.5.3	Ertragswertberechnung	28
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
5.6	Nießbrauch	31
5.6.1	Wert des Nießbrauchs	31
5.6.2	Berechnung des Werts des Nießbrauchs für die Berechtigte	32
5.7	Auflassungsvormerkung (aufschiebend bedingter Rückübertragungsanspruch)	33
5.8	Vorkaufsrecht	34
6	**Verkehrswert**	**35**
6.1	Verkehrswert des Bewertungsobjektes	35
6.2	Wert der Rechte, Abteilung II des Grundbuchs	35
7	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**37**
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
7.3	Verwendete fachspezifische Software	37
8	**Berechnung der Wohnfläche & der Brutto-Grundfläche**	**38**
8.1	Wohnflächenberechnung	38
8.2	Berechnung Brutto-Grundfläche	38
9	**Grundrisse, Schnitte, Ansichten**	**39**
9.1	Grundriss KG	39
9.2	Grundriss EG	40
9.3	Grundriss DG	41
9.4	Schnitt des Gebäudes	42
9.5	Ansichten des Gebäudes	43
9.6	Garagen	44
10	**Bilder**	**45**
11	**Liegenschaftskarte**	**46**

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

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus, das im Jahr 1974 in Massivbauweise errichtet wurde. Das Gebäude ist eingeschossig, voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt rund 181 m², die Bruttogrundfläche ca. 341 m². Die Grundrissgestaltung entspricht dem Baujahr und ist funktional sowie marktüblich.

Der Keller umfasst neben Hausanschluss-, Heizungs- und Lagerräumen auch einen Hobbyraum sowie eine Waschküche mit Zugang zu einer Kelleraußentreppe. Im Erdgeschoss befinden sich Flur, Arbeitszimmer, Bad, Gäste-WC, Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angeschlossenem Wintergarten. Das Dachgeschoss gliedert sich in Flur, zwei Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie ein weiteres Bad; ein Balkon ist vorhanden.

Die Baukonstruktion besteht aus Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken sowie einer Holzbalkendecke zum Spitzboden. Das Sattel- bzw. Giebeldach ist mit Tonziegeln eingedeckt; eine Dämmung der Dachflächen ist dem Baujahr entsprechend anzunehmen. Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen, der Sockel farblich abgesetzt. Insgesamt vermittelt das Gebäude einen gepflegten Eindruck.

Im Laufe der Zeit wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt, unter anderem die Erneuerung der Bäder im Erd- und Dachgeschoss, das Gäste-WC, Teile der Fenster, der Heizungsanlage (Öl-Zentralheizung, Baujahr ca. 2008) sowie der Anbau eines Wintergartens. Zusätzlich sind Solarkollektoren zur Warmwasserunterstützung vorhanden. Der energetische Zustand entspricht insgesamt einem teilmodernisierten Bestandsgebäude; die Energieeffizienzklasse ist F.

Die Innenausstattung ist als durchschnittlich bis gut zu bewerten und umfasst unterschiedliche Bodenbeläge (Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich), überwiegend einfache Wand- und Deckenbekleidungen sowie größtenteils bauzeitliche Innentüren. Vereinzelt wurden altersbedingte bzw. untergeordnete Mängel festgestellt (u. a. Putzabplatzungen im Keller, Undichtigkeiten am Garagendach), die den Gesamteindruck jedoch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zum Objekt gehören eine Fertiggarage mit angebauter Massivgarage sowie übliche Außenanlagen mit Terrasse, Garten und Einfriedung. Insgesamt befindet sich das Wohngebäude in einem guten baulichen Gesamtzustand ohne erkennbare gravierende wertmindernde Schäden.

1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	ca. 1974 (nach den Unterlagen)
Nutzung/Mieter:	eigengenutzt
Mängel und Schäden	Putzabplatzungen an der Kellerdecke im Kellerraum mit dem Ausgang zur Kellertreppe; Undichtigkeiten am Garagendach, nach Auskunft am Ortstermin.
Stichtag der Wertermittlung	02.12.2025
Grundstücksfläche:	794 m²
Bodenrichtwert:	440,00 €/m² Stichtag 01.01.2024
Bodenwert	rd. 335.000 €
Wohnfläche:	181 m² (wohnwertabhängig)
Bruttogrundfläche:	341 m²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
Ertragswert	601.000 €
Sachwert	581.000 €
Verkehrswert	580.000 €
Rechte und Belastungen	Nießbrauch, Auflassungsvormerkung, Vorkaufsrecht
bes. wertbeeinflussende Umstände	-7.500 €

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

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Am Weißen Haus 21 a 67435 Neustadt an der Weinstraße
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mußbach, Blatt 3186, lfd. Nr. 6; Grundbuch von Mußbach, Blatt 3186, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Mußbach, Flurstück 40/2, Fläche 793 m²; Gemarkung Mußbach, Flurstück 42/5, Fläche 1 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	02.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	02.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 02.12.2025 wurden die Prozessparteien per Fax fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. **Hinweis** Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragssteller sowie die Sachverständige nebst Mitarbeiterin
Auftraggeber:	Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße
Eigentümer:	Antragsteller zu ¾ Anteil Antragsgegnerin zu ¼ Anteil
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung des Bruttogrundfläche und Wohnfläche • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft zum Bauplanungsrecht

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Objekt ist am Ortstermin eigengenutzt, nach Auskunft am Ortstermin ist es bald leerstehend.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Neustadt an der Weinstraße (ca. 54000 Einwohner); Stadtteil Mußbach (ca. 3700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Mannheim (ca. 30 km entfernt) Landeshauptstadt: Mainz (ca. 95 km entfernt) Bundesstraßen: B 38 (ca. 2 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 65 (ca. 4 km entfernt) Bahnhof: Bahnhof Neustadt an der Weinstraße (ca. 6 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 110 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sind in Mußbach bzw. im angrenzenden Neustadt vorhanden öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation) ca. 450 m entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, I bis II-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	von der Straße leicht abfallend

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 21 m; mittlere Tiefe: ca. 34 m; Grundstücksgröße: insgesamt 794,00 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte untersagt!

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	augenscheinlich provisorisch ausgebaut; Parkplatz in der Nähe vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwichgarage; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Annahme, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informationen vor
Altlasten:	Das Grundstück ist nach Auskunft der SGD-Süd im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKjAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Grundstückes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird von dem SGD-Süd insoweit keine Haftung übernommen
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Mußbach, Blatt 3186, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Nießbrauch Auflassungsvormerkung (aufschiebend bedingter Rückübertragungsanspruch) Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall
Anmerkung:	Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	In der Liegenschaftskarte waren keine Baulasten eingetragen. Eine Einsicht in das Baulastenkataster wurde auf Grund dessen nicht vorgenommen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 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.
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
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.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Pläne aus der Bauakte durchgeführt.
Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 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.

Vermarktungsplattform bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden per E-Mail erkundet. (Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.)

3.7 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.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich 1 Garage.
Das Objekt ist am Ortstermin eigengenutzt, nach Auskunft am Ortstermin ist es bald leerstehend.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1974
Modernisierung:	Bad EG Gäste-WC EG Bad OG Anbau Wintergarten Fenster (Wohnzimmer, Küche, Büro) Heizung
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 181 m²; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 341 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 181,5 kWh / (m² * a); Endenergiebedarf: 162,2 kWh / (m² * a); Energieeffizienzklasse: F; Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.
Barrierefreiheit:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel farblich abgesetzt

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

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Flur, Hausanschlussraum, Öl-Raum, Heizungsraum, Hobbyraum, Kellerraum, Waschküche mit Zugang zur Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:
Flur, Arbeitszimmer, Bad, Wohn- & Esszimmer, Wintergarten, Küche, Gäste-WC

Dachgeschoss:
Flur, Schlafzimmer, Bad, Schlafzimmer mit Balkon, Kinderzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht ersichtlich
Keller:	Annahme: Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken zum Spitzboden
Treppen:	sehr gepflegt, dem Baujahr entsprechend; Kelleraußentreppe: Beton Kellertreppe: Beton mit Fliesen Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; künstlerisch gestaltetes Geländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang gepflegt 5-stufige Eingangstreppe aus Kunststein, überdacht durch Balkon
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachflächen im Spitzboden nicht gedämmt Dämmung der Dachflächen im ausgebauten Bereich nicht bekannt, es wird Dämmung dem Baujahr entsprechend angenommen

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

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

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; dem Baujahr entsprechend Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr; schätzungsweise 2008 Kunststofftank im Gebäude Solarkollektoren; mit Pufferspeicher für Warmwasser Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Einfamilienhaus bzw. die einzelnen Ausstattungen der Räume werden in einer Ausstattungsbeschreibung zusammen beschrieben.

4.2.5.2 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Teppichboden, Laminat, Fliesen, Stabparkett Holzterrasse
Wandbekleidungen:	Strukturputz aus dem Baujahr mit Anstrich; einfache Raufasertapeten mit Anstrich; Holzverkleidung Nut und Feder (im KG)
Deckenbekleidungen:	Verkleidung mit Holzpaneelen; einfacher Putz mit Anstrich im KG
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, aus dem Baujahr im Gäste-WC Fenster aus Holz zwischen Wohnzimmer und Wintergarten Baujahr unbekannt Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 1993 Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 1993 Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, Baujahr ca. 2020 in Wohnzimmer, Küche, Büro Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür: Holztür Zimmertüren: einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge zum Großteil aus dem Baujahr
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; Gäste-WC: 1 WC, 1 Handwaschbecken Bad-EG: 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken Bad-DG: 1 eingebaute Dusche, 1 WC, Waschbecken

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

besondere Einrichtungen:	Einbauschränke
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	Putzabplatzungen an der Kellerdecke im Kellerraum mit dem Ausgang zur Kellertreppe Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Terrasse, Wintergarten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	Undichtigkeiten am Garagendach, nach Auskunft am Ortstermin. Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

4.3 Nebengebäude

Fertiggarage mit angebauter Massivgarage
(Schwingtor mit elektrischem Antrieb, Stromanschluss)
Undichtigkeiten am Dach, nach Auskunft am Ortstermin

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67435 Neustadt an der Weinstraße, Am Weißen Haus 21 a zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mußbach	3186	6	/	40/2	793 m²
Mußbach	3186	5	/	42/5	1 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weiterverkauf oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.3 Bodenwertermittlung

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	440 €/m²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	02.12.2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	II	I
Bauweise	offen	offen
Grundstücksfläche (f)	500 m²	794 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 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)	= **440,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.12.2025	× 1,000	1)

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 440,00 €/m²	
Fläche (m²)	500	794	× 0,960	2)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	I	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= **422,40 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= **422,40 €/m²**	
Fläche	× 794 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 335.385,60 € **rd. 335.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 insgesamt **335.000,00 €**.

1) Auf Grund der aktuellen Gegebenheiten, wird davon ausgegangen, dass keine Bodenwertsteigerung erfolgt ist.

2) Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Die nachfolgend empfohlenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigen die komplette Auswirkung des objektspezifischen Grundstücksmerkmals „Größe", denn die wertrelevante Geschossfläche war bei allen Vergleichsgrundstücken annähernd gleich groß, so dass ihr Einfluss in konstanter Höhe auf den Bodenwert aller Vergleichsgrundstücke wirkte." Auszugs aus dem LGM 2025, Seite 235
Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Tabelle 4.5-22).

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

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) 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 „€/m^2 Brutto-Grundfläche" oder „€/m^2 Wohnfläche" des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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 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

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

aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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)

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)

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 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)

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)

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)

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,

Vom Originalgutachten, das bereits steht - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

- 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.

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	736,00 €/m² BGF	365,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	341,00 m²	48,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	255.476,00 €	17.520,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	484.382,50 €	33.217,92 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	484.382,50 €	33.217,92 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	30 Jahre
• prozentual		62,50 %	50,00 %
• Faktor	x	0,375	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	181.643,44 €	16.608,96 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**198.252,40 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**11.895,14 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**210.147,54 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**335.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**545.147,54 €**
Sachwertfaktor	×	**1,08**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**588.759,34 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**7.500,00 €**
Sachwert	=	**581.259,34 €**
	rd.	**581.000,00 €**

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

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

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.

Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das Bewertungsobjekt.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind, zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen."

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,2	0,3	0,2	0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,2	0,8		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,8		0,2
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,2	0,2	0,6		
insgesamt	100,0 %	3,4 %	54,5 %	32,5 %	7,8 %	1,8 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
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, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	3,4	22,27
2	725,00	54,5	395,13
3	835,00	32,5	271,38
4	1.005,00	7,8	78,39
5	1.260,00	1,8	22,68
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		789,85
	gewogener Standard = 2,6		

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		789,85 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,960
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,970
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	735,51 €/m² BGF
	rd.	736,00 €/m² BGF

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

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 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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 Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 365,00 gewogener Standard = 3,5			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 365,00 €/m² BGF

rd. 365,00 €/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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	1.000,00 €
Eingangstreppe	1.000,00 €
Kelleraußentreppe	2.500,00 €
Summe	4.500,00 €

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

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

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) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (198.252,40 €)	11.895,14 €
Summe	11.895,14 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1974 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		2,0	0,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2025 – 1974 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 51 Jahre =) 29 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) bestimmt und von der Sachverständigen an die örtliche Lage und Gegebenheiten angepasst.

Der Sachwertfaktor wurde mit der im Landesgrundstücksmarktbericht für die Objektart dargestellte Berechnungsfunktion berechnet.
SWF = a x BWN^b x vSW^c

Der ermittelte Wert und die im Grundstücksmarktbericht dargestellt Standartabweichung wurden betrachtet.

Danach liegt der Sachwertfaktor zwischen 0,85 und 1,15 im Mittel bei 1,00.
Es wird ein Sachwertfaktor zwischen dem Mittelwert und dem oberen Wert angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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		-7.500,00 €
• Wertminderung "Garagendach"	-2.500,00 €	
• Wertminderung "Feuchtigkeitsschäden"	-5.000,00 €	
Summe		-7.500,00 €

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

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens".

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert" und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen" zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Vorläufige Bewertung ohne Gewähr
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Immobilienpool.de bereitgestellt zum Verkauf oder Verkauf durch

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Verteilung an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Garage			181,00		9,50	1.719,50	20.634,00
Summe			181,00	-		1.719,50	20.634,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**20.634,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)**	–	**3.458,68 €**
jährlicher Reinertrag	=	**17.175,32 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,65 %** von **335.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**5.527,50 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**11.647,82 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **1,65 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**23,513**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**273.875,19 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**335.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**608.875,19 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**608.875,19 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	..	**7.500,00 €**
Ertragswert	=	**601.375,19 €**
	rd.	**601.000,00 €**

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

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	181,00 m² × 14,00 €/m²	2.534,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		412,68 €
Summe			3.458,68 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt.

Anwendungsfunktion für das Marktsegment 1-6:

$p = a + b * WF + c * \ln(\text{rel. RND})$

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 1,01 und 2,25 im Mittel bei 1,63.
Es wird der gerundete Mittelwert angesetzt.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-7.500,00 €
• Wertminderung "Garagendach"	-2.500,00 €	
• Wertminderung "Feuchtigkeitsschäden"	-5.000,00 €	
Summe		-7.500,00 €

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

5.6 Nießbrauch

IV.

Nießbrauch

Der Übergeber behält sich auf seine Lebensdauer das unentgeltliche Nießbrauchsrecht an dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz vor. Danach ist der Übergeber berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem Vertragsgegenstand zu ziehen. In Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen wird als Inhalt des Nießbrauchs vereinbart, dass der Nießbraucher verpflichtet ist, sämtliche auf dem Vertragsgegenstand ruhenden privaten und öffentlichen Lasten zu tragen. Der Nießbraucher hat auch die nach der gesetzlichen Lastenverteilungsregelung dem Eigentümer obliegenden privaten Lasten zu tragen, insbesondere die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen.
Damit obliegen auch die Pflichten aus den §§ 1041, 1045 und 1047 BGB einschließlich evtl. Zins- und Tilgungsleistungen dem Nießbraucher. Der Berechtigte darf die Ausübung des Nießbrauchs einem Dritten nicht überlassen. Eine Miete steht dem Nießbraucher zu.

5.6.1 Wert des Nießbrauchs

Der Wert des Nießbrauchs setzts sich hauptsächlich ausfolgenden Faktoren zusammen.

- Wirtschaftlicher Vorteil
- Wirtschaftliche Nachteile
- Leibrentenbarwertfaktor

Der wirtschaftliche Vorteil, den die Berechtigte aufgrund des Nießbrauchs hat, berechnet sich auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Der Barwert des Vorteils wird mit dem Leibrentenbarwertfaktors ermittelt. In dem Leib Rentenbarwertfaktor wird die Überlebenswahrscheinlichkeit der Berechtigten berücksichtigt.

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

5.6.2 Berechnung des Werts des Nießbrauchs für die Berechtigte

Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

wirtschaftliche Vorteile für den Berechtigten:

- ersparte Miete, Nettokaltmiete, nachhaltig erzielbar
- Unkündbarkeit
- Sicherheit vor Mieterhöhung

$W = R * \ddot{a}_x^{(12)} * f$

W = Wert des Rechts (Vorteile-Nachteile)

R = jährlicher Betrag eingesparter Mietzahlungen

$\ddot{a}_x^{(12)}$ = Leibrentenbarwertfaktor, monatlich vorschüssig

f = Zuschlag nach Bauer = 1,1 (auf Grund der Unkündbarkeit & Sicherheit vor Mieterhöhung)

Geburtsdatum der Berechtigten	xx.xx.xxxx
Alter der Berechtigten am WS-	78 Jahre
LSZ	1,65 %
Leibrentenbarwertfaktor (Sterbetafel 2022/2024); 78-jähriger Mann (1,65 %)	8,332
Rohertrag (9,50 €/m²; 181 m² Wohnfläche)	20.634€/Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 3.458,68 €/Jahr
Zuschlag nach Bauer, aufgrund Sicherheit	10 %

Nach der Sterbetafel 2022/2024 liegt die Lebenserwartung mit 9 Jahren unter der Restnutzungsdauer des Gebäudes

jährlicher Vorteil aus	
• ersparte, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Jahr	20.634€/Jahr
• Ersparnis von Kosten und Lasten	0 €
• Unkündbarkeit und Sicherheit vor Mieterhöhungen nach Bauer	* 1,1
	= 22.697,40 €
jährlicher Nachteil aus	
• Bewirtschaftungskosten	- 3.458,68 €/Jahr
	= 19.238,72 €
Leibrentenbarwertfaktor	* 8,332
Wert des Nießbrauchs für die Berechtigte	**160.297,02 €**

Der Wert des Nießbrauchs für den Berechtigten zum Stichtag 02.12.2025 beträgt

rd. 160.300 €.

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

5.7 Auflassungsvormerkung (aufschiebend bedingter Rückübertragungsanspruch)

V.

Rückforderungsrechte

Der Übergeber behält sich das Recht vor, von dem schuldrechtlichen Teil dieses Vertrages zurückzutreten und die Rückauflassung zu verlangen, wenn:

1. der Erwerber den Grundbesitz ohne seine Zustimmung veräussert oder belastet, bzw. die eingetragenen Grundpfandrechte wieder valutiert oder
2. Zwangsvollstreckungsmassnahmen in das Übergabeobjekt eingeleitet werden oder das Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Weitere Rückforderungsgründe sind nicht gewünscht.

Das Rückforderungsrecht kann bei dem jeweiligen Rückforderungsfall nur innerhalb drei Monaten nach Eintritt seiner Voraussetzungen ausgeübt werden und ist weder vererblich noch übertragbar. Sofern es noch zu Lebzeiten ausgeübt wurde, ist es vererblich und übertragbar.

Das Rückforderungsrecht ist eine Absicherung für den Übergeber.

Das Rückforderungsrecht hat keinen eigenständigen Wert.

Der Wert des Rückforderungsrechts beträgt 0,00 €.

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

5.8 Vorkaufsrecht

VII.
Vorkaufsrecht

Der Übergeber räumt dem Erwerber an dem im Eigentum des Übergebers verbleibenden Dreiviertel-Miteigenumsanteil ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall, bei dem es wirksam ausgeübt werden kann, ein.

Das Vorkaufsrecht ist eine Absicherung für den Erwerber.

Das Vorkaufsrecht hat keinen eigenständigen Wert.

Der Wert des Vorkaufsrechts beträgt 0,00 €.

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

6 Verkehrswert

6.1 Verkehrswert des Bewertungsobjektes

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **581.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **601.000,00 €**.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67435 Neustadt an der Weinstraße, Am weißen Haus 21 a

Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mußbach	3186	6	/	40/2	793 m²
Mußbach	3186	5	/	42/5	1 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 mit

rd. 580.000 €

in Worten: fünfhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

6.2 Wert der Rechte, Abteilung II des Grundbuchs

Der Wert des Nießbrauchrechtes beträgt zum Wertermittlungsstichtag

rd. 160.300 €.

Der Wert der Auflassungsvormerkung beträgt zum Wertermittlungsstichtag

0,00 €.

Der Wert des Vorkaufsrechts beträgt zum Wertermittlungsstichtag

0,00 €.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Geiselberg, den 2. Januar 2026

Sandra Druck
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

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 Schadensersatzhaftung 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 100.000,00 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.

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO:
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

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[X] Kleiber – digital

[X] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.11.2025) erstellt.

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

8 Berechnung der Wohnfläche & der Brutto-Grundfläche

8.1 Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus Rohbaumaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen wohnwertabhängig

	Raum		+/-	Besonderheiten	Sonder form	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Wohn wert faktor (f)	Wohnfläche wohnwert-abhängig (m²)	
1	Windfang	EG	+		1	1,6	0,02	2,26	0,02	3,54	1	3,54	
2	Gäste-WC	EG	+		1	1,98	-0,02	1,01	-0,02	1,94	1	1,94	
3	Schlafzimmer	EG	+		1	4,45	-0,02	3,725	-0,02	16,41	1	16,41	
4	Bad	EG	+		1	2,7	-0,02	2,685	-0,02	7,14	1	7,14	
5	Flur	EG	+		1	5,6	-0,02	2,26	-0,02	12,50	1	12,50	
6	Flur	EG	+		1	2	-0,02	1	-0,02	1,94	1	1,94	
7	Flur	EG	+	Wandschrank	1	0,83	-0,02	0,8	-0,02	0,63	1	0,63	
8	Flur	EG	+	Wandschrank	1	0,7	-0,02	0,8	-0,02	0,53	1	0,53	
9	Flur	EG	-	Treppe	1	4,3	0	0,9	0	3,87	1	3,87	
10	Küche	EG	+		1	5,6	-0,02	2,05	-0,02	11,33	1	11,33	
11	Küche	EG	+		1	3,5	-0,02	1,125	-0,02	3,85	1	3,85	
12	Küche	EG	-	Kamin	1	0,4	-0,02	0,6	-0,02	0,22	1	-0,22	
13	Wohn- & Esszimmer	EG	+		1	4,5	-0,02	6,89	-0,02	30,78	1	30,78	
14	Wohn- & Esszimmer	EG	+		1	2,175	-0,02	3,175	-0,02	6,80	1	6,80	
15	Wintergarten	EG	+		1	5,525	-0,02	2,885	-0,02	15,77	1	15,77	
16	Terrasse	EG	+		1	2,2	0	4,5	0	9,90	0,25	2,48	
17	Schlafzimmer	DG	+	Trockenspeicher	1		0		0	19,93	1	19,93	
18	Flur	DG	+		1		-0,02		-0,02	7,37	1	7,37	
19	Kinderzimmer 1	DG	+		1		-0,02		-0,02	0,00	1	11,65	
20	Kinderzimmer 2	DG	+		1		-0,02		-0,02	0,00	1	13,09	
	Balkon		+		1						0,25	3,54	
21	Flur Kizi	DG	+		1		-0,02		0,02	0,00	1	1,42	
	Duschbad		+		1						1	5,33	
22	Flur	DG	+		1		-0,02		-0,02	0,00	1	7,37	

Summe Wohnfläche 181,24 m²

8.2 Berechnung Brutto-Grundfläche

Berechnung der BruttoGrundFläche

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von Bauzeichnungen

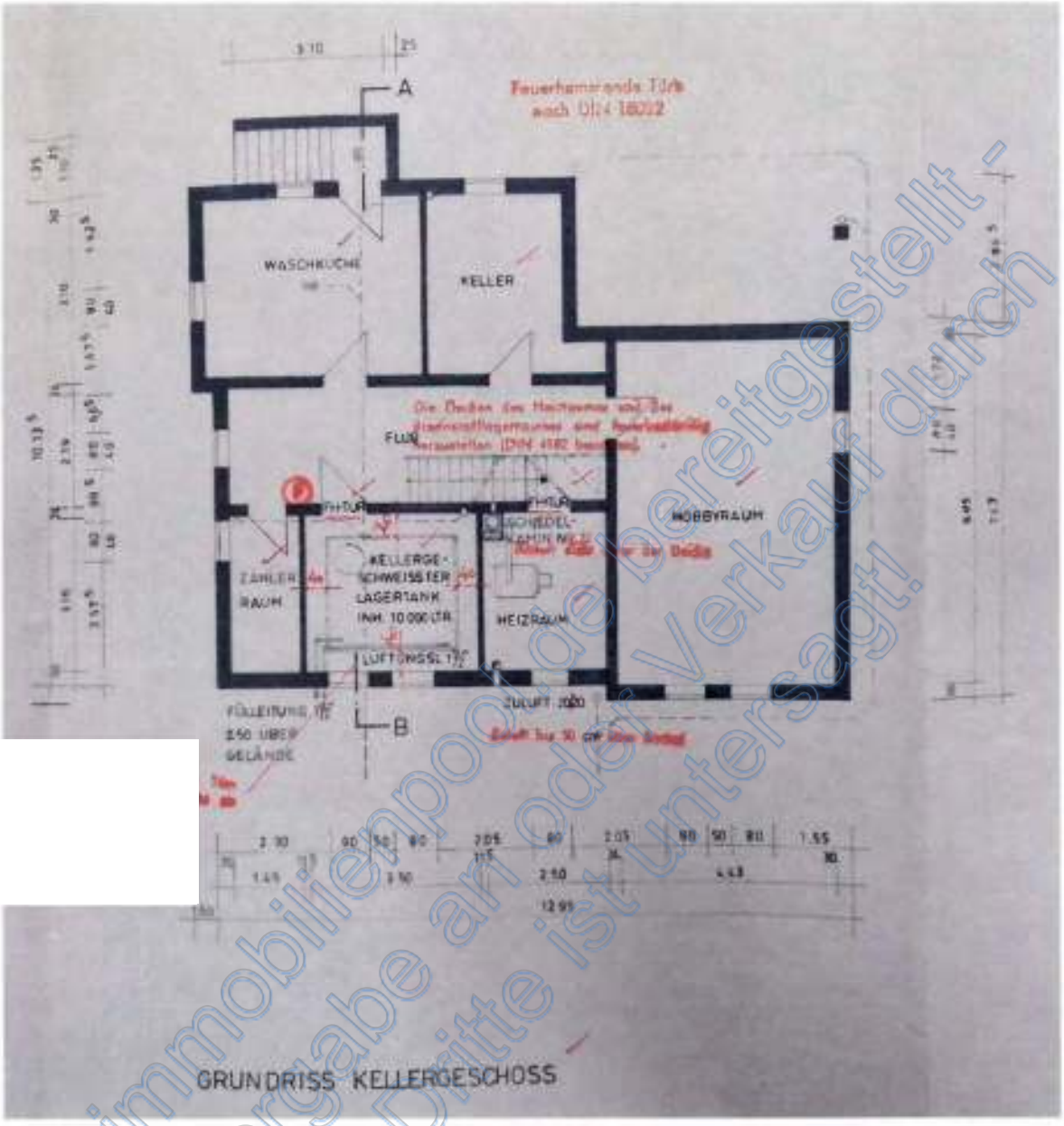
	Geschoss	+/-	Besonderheiten		Länge (m)	Breite (m)	Grund-fläche (m²)		Bruttogrundfl äche (BGF) (m²)	Erläute rung
1	KG EG DG	+		3	4,54	7,47	33,91		101,74	
2	KG EG DG	+		3	1,085	7,19	7,80		23,40	
3	KG EG DG	+		3	6,895	5,89	40,61		121,83	
4	KG EG DG	+		3	7,395	4,24	31,35		94,06	
5		+		1						
6		+		1						
7		+		1						
8		+		1						

Summe Bruttogrundfläche 341,04 m²

Von Immobilienpool.de generiert. Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

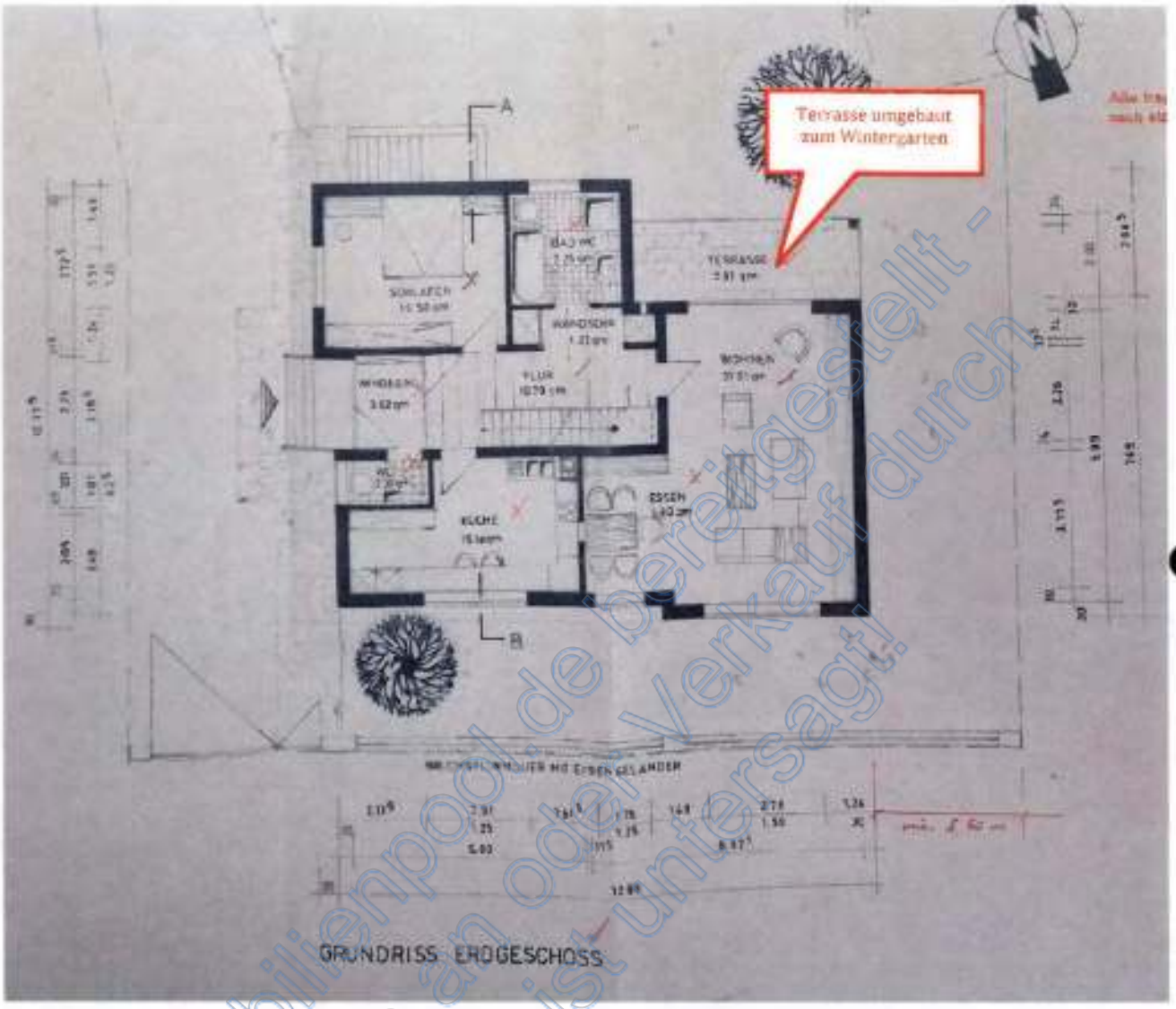
9 Grundrisse, Schnitte, Ansichten

9.1 Grundriss KG



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

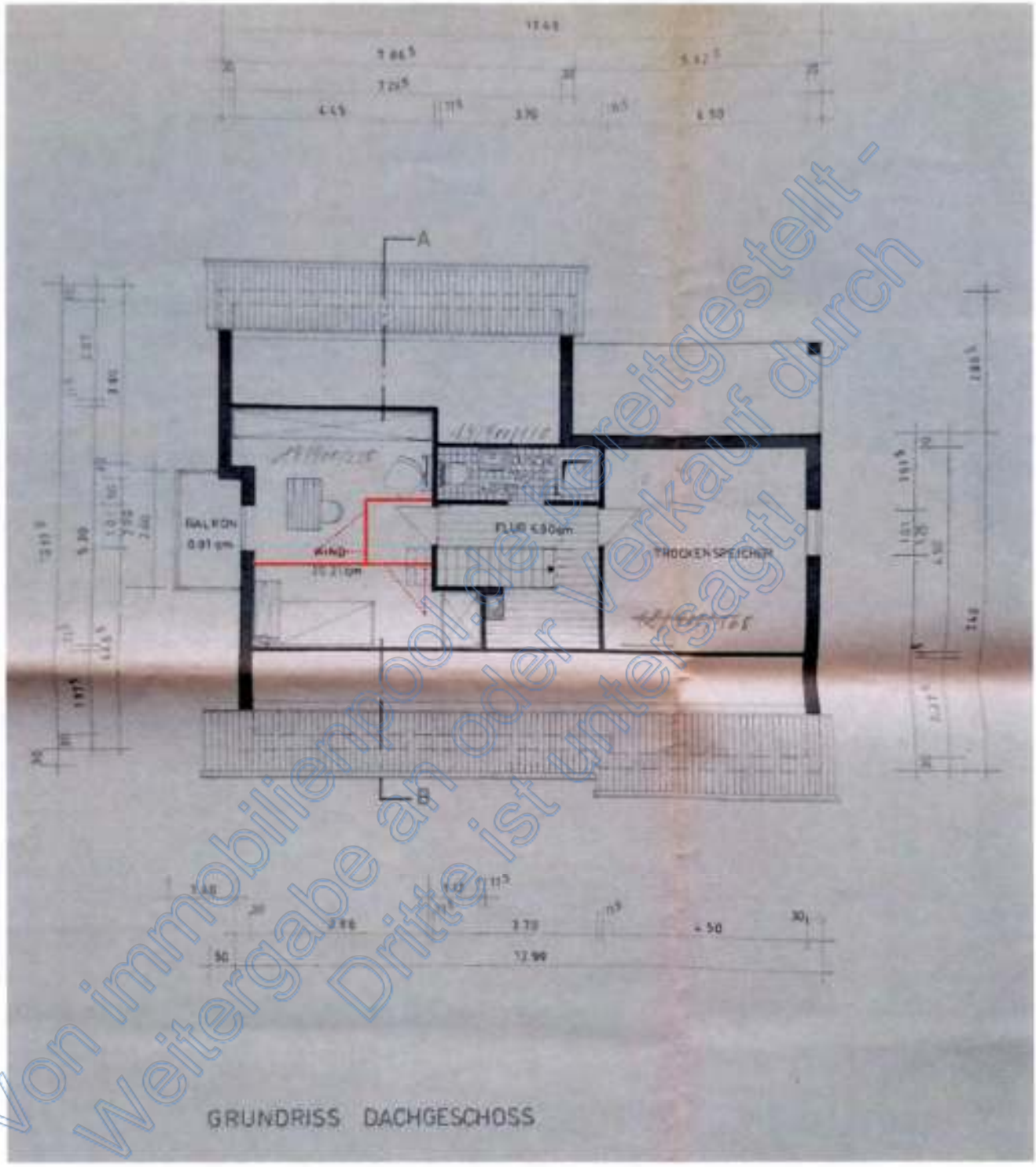
9.2 Grundriss EG



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

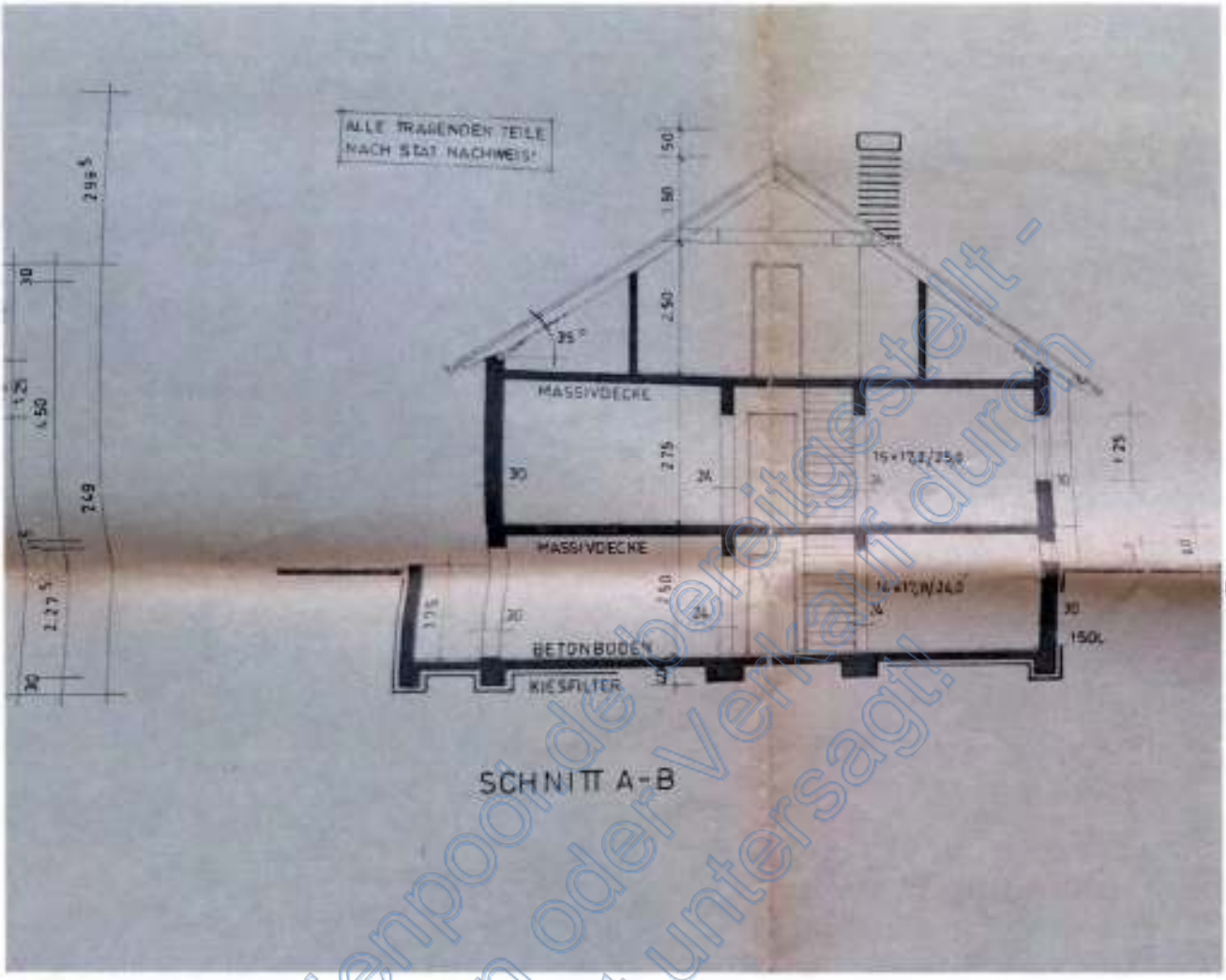
9.3 Grundriss DG

Die Pläne des DG stimmen nicht mit den Gegebenheiten vor Ort überein. (siehe Skizze)

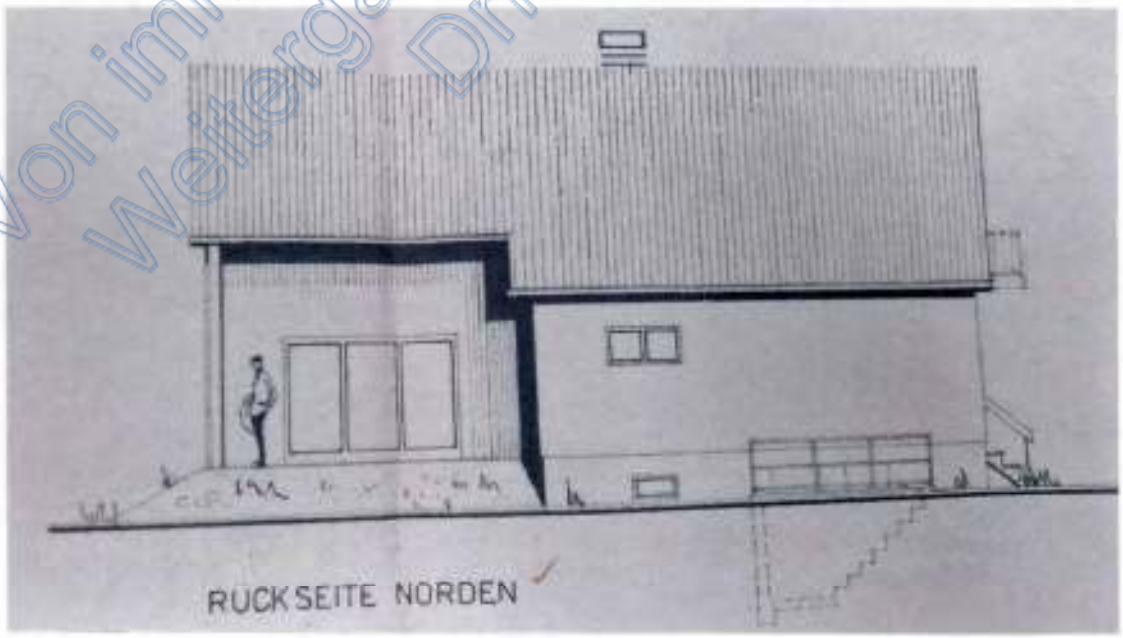


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9.4 Schnitt des Gebäudes

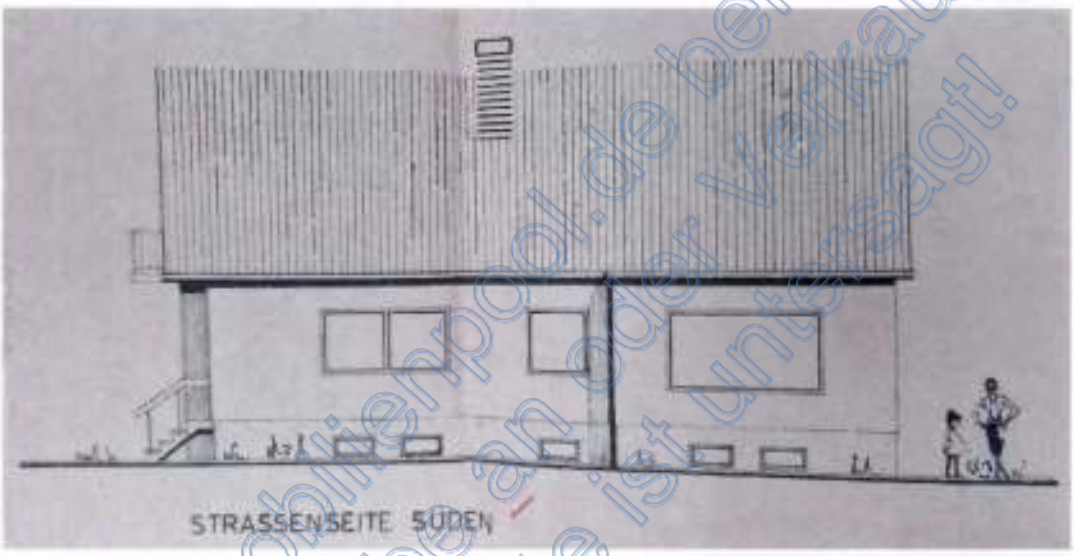


9.5 Ansichten des Gebäudes



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

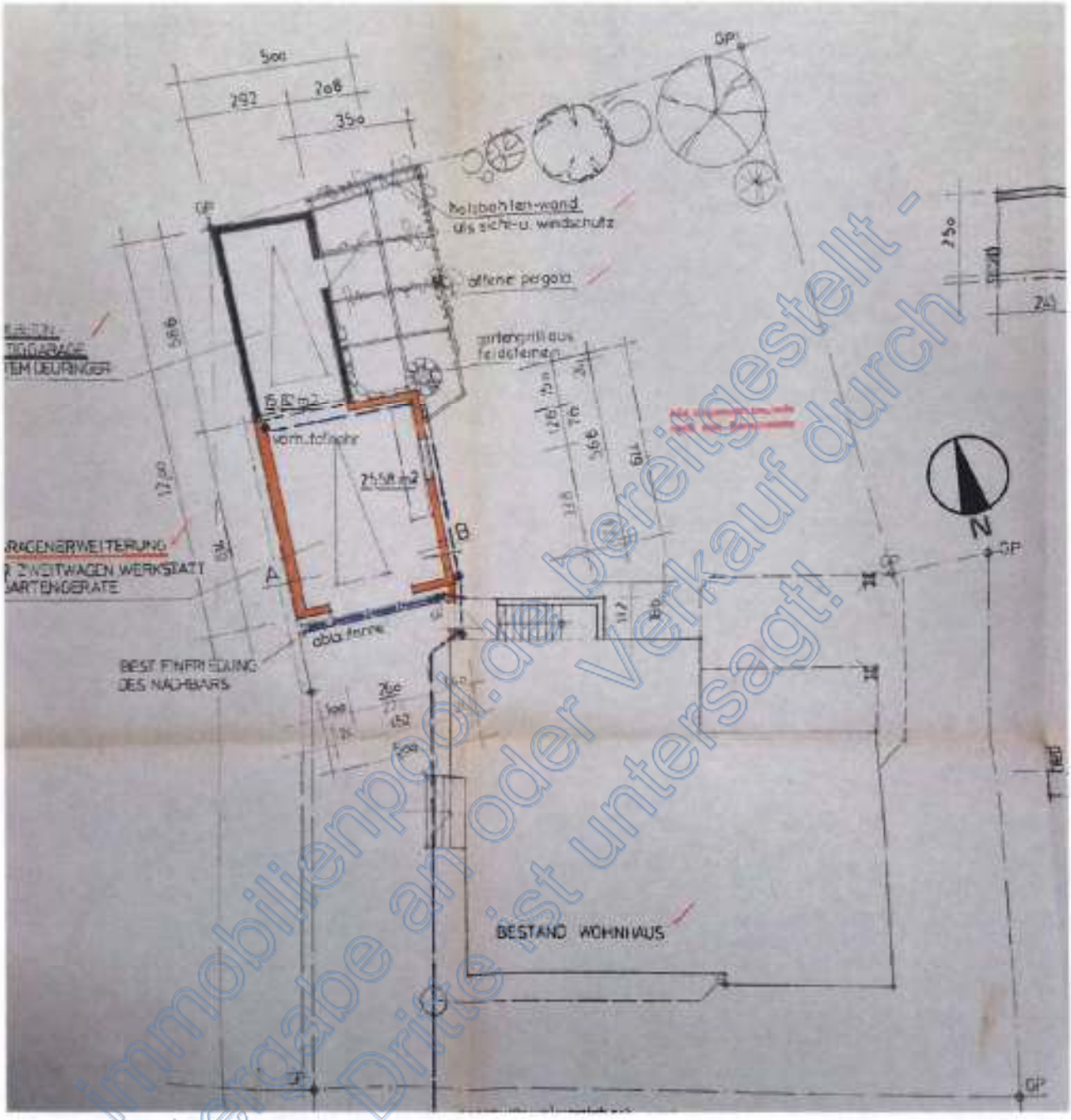


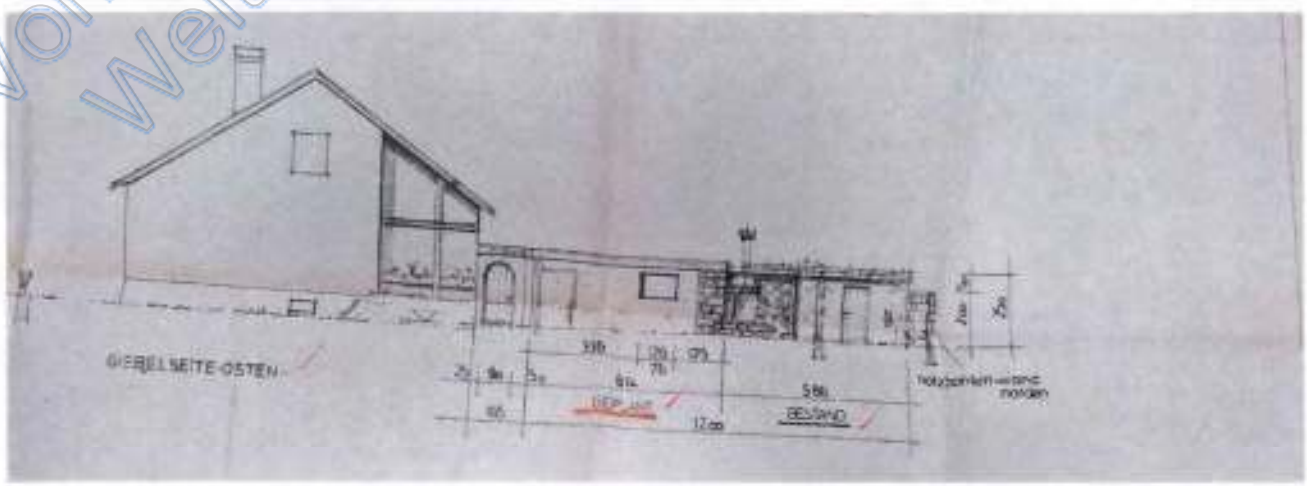




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9.6 Garagen





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

10 Bilder















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

11 Liegenschaftskarte

nicht für die Veröffentlichung im Internet freigegeben

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

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

Zusammenfassung des Gutachtens

im Zwangsversteigerungsverfahren

1 K 18 / 25

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67435 Neustadt an der Weinstraße, Am Weißen Haus 21 a**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2025 ermittelt mit

rd. 580.000 €



Straßenansicht



Rückansicht

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

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus, das im Jahr 1974 in Massivbauweise errichtet wurde. Das Gebäude ist eingeschossig, voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Wohnfläche beträgt rund 181 m², die Bruttogrundfläche ca. 341 m². Die Grundrissgestaltung entspricht dem Baujahr und ist funktional sowie marktüblich.

Der Keller umfasst neben Hausanschluss-, Heizungs- und Lagerräumen auch einen Hobbyraum sowie eine Waschküche mit Zugang zu einer Kelleraußentreppe. Im Erdgeschoss befinden sich Flur, Arbeitszimmer, Bad, Gäste-WC, Küche sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit angeschlossenem Wintergarten. Das Dachgeschoss gliedert sich in Flur, zwei Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie ein weiteres Bad; ein Balkon ist vorhanden.

Die Baukonstruktion besteht aus Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken sowie einer Holzbalkendecke zum Spitzboden. Das Sattel- bzw. Giebeldach ist mit Tonziegeln eingedeckt; eine Dämmung der Dachflächen ist dem Baujahr entsprechend anzunehmen. Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen, der Sockel farblich abgesetzt. Insgesamt vermittelt das Gebäude einen gepflegten Eindruck.

Im Laufe der Zeit wurden verschiedene Modernisierungen durchgeführt, unter anderem die Erneuerung der Bäder im Erd- und Dachgeschoss, das Gäste-WC, Teile der Fenster, der Heizungsanlage (Öl-Zentralheizung, Baujahr ca. 2008) sowie der Anbau eines Wintergartens. Zusätzlich sind Solarkollektoren zur Warmwasserunterstützung vorhanden. Der energetische Zustand entspricht insgesamt einem teilmodernisierten Bestandsgebäude; die Energieeffizienzklasse ist F.

Die Innenausstattung ist als durchschnittlich bis gut zu bewerten und umfasst unterschiedliche Bodenbeläge (Fliesen, Laminat, Parkett, Teppich), überwiegend einfache Wand- und Deckenbekleidungen sowie größtenteils bauzeitliche Innentüren. Vereinzelt wurden altersbedingte bzw. untergeordnete Mängel festgestellt (u. a. Putzabplatzungen im Keller, Undichtigkeiten am Garagendach), die den Gesamteindruck jedoch nicht wesentlich beeinträchtigen.

Zum Objekt gehören eine Fertiggarage mit angebauter Massivgarage sowie übliche Außenanlagen mit Terrasse, Garten und Einfriedung. Insgesamt befindet sich das Wohngebäude in einem guten baulichen Gesamtzustand ohne erkennbare gravierende wertmindernde Schäden.

1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	ca. 1974 (nach den Unterlagen)
Nutzung/Mieter:	eigengenutzt
Mängel und Schäden	Putzabplatzungen an der Kellerdecke im Kellerraum mit dem Ausgang zur Kellertreppe; Undichtigkeiten am Garagendach, nach Auskunft am Ortstermin.
Stichtag der Wertermittlung	02.12.2025
Grundstücksfläche:	794 m²
Bodenrichtwert:	440,00 €/m² Stichtag 01.01.2024
Bodenwert	rd. 335.000 €
Wohnfläche:	181 m² (wohnwertabhängig)
Bruttogrundfläche:	341 m²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
Ertragswert	601.000 €
Sachwert	581.000 €
Verkehrswert	580.000 €
Rechte und Belastungen	Nießbrauch, Auflassungsvormerkung, Vorkaufsrecht
bes. wertbeeinflussende Umstände	-7.500 €

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

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