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.

MS IMMOWERT
IMMOBILIENBEWERTUNG

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltsweilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht
Bad Dürkheim
Seebacher Str. 2
D-67098 Bad Dürkheim

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

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

Datum: 08.04.2025
AZ.: **1 K 22/24**

G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 67098 Bad Dürkheim, Hammelstalstr. 30



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum
Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) 21.03.2025
ermittelt mit rd. **957.000 €.**

Az. des Gerichts: 1 K 22/24
Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	6
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage)	7
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**13**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Einfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.2.5.2	Wohn- u. Aufenthaltsräume	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Doppelgarage	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.3.3	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.4	Außenanlagen	17
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**18**
4.1	Grundstücksdaten	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	18
4.1.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
4.1.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18

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

4.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
4.1.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
4.1.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	19
4.2	Bodenwertermittlung	20
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	21
4.3	Sachwertermittlung	21
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.3.3	Sachwertberechnung	25
4.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.4	Vergleichswertermittlung	33
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	36
4.4.4	Vergleichswert	36
4.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	37
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	38
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	38
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	38
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	38
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	38
4.5.5	Verkehrswert	39
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**40**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**41**

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

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Hammelstalstr. 30 67098 Bad Dürkheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Dürkheim, Blatt 1000, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Dürkheim, Flurstück 312/30, zu bewertende Fläche 966 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schätzungsanordnung des Amtsgerichts Bad Dürkheim vom 18.12.2024 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	21.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	21.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 21.03.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 07.03.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt konnte von innen und außen vollständig besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige und die prozessbeteiligten Parteien
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 vom 05.02.2025 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2025 nebst Eintragungsbewilligungen • Altlastenauskunft vom 14.02.2025 • vollständige Bauakte aus dem Jahre 1986 • Baulastenauskunft vom 06.02.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 05.02.2025 • Auskunft zum Denkmalschutz vom 04.02.2025 • Erschließungskostenbescheinigung vom 02.02.2025 • Flurstücks- u. Eigentümernachweis vom 05.02.2025 • Auskunft zum Bauplanungsrecht vom 10.02.2025 • Flächennutzungsplan

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
(*siehe Ziff. 2.1 „Lage"*)

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

b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

(siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen)

c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen

(siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation)

d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm

Dem Gutachten sind beizufügen:

a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten

(*siehe Anlage 4 „Fotos"*)

b) Einfach Lage- und Gebäudepläne

(*siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte"*)

c) Wohnungsgrundrisse

(siehe Anlage 2 „Grundrisse, Schnitte, Ansichten")

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht

(*siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund"*)

b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum

nicht vorhanden

c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind

siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation

d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht

nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung

e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist

kein Gewerbebetrieb vorhanden

f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind

Im Ortstermin waren augenscheinlich keine wertrelevanten Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden

g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt

ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Bad Dürkheim
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/ Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Mainz (58,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Wachenheim an der Weinstraße, Stadt (3,8 km)

Einwohner (Gemeinde)	18.576	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.846
Haushalte (Gemeinde)	9.860	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	33.891

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

2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Friedelsheim (6,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Bad Dürkheim (1,6 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Neustadt (11,4 km)
nächster Flughafen (km)	Baden-Airpark (75,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bad Dürkheim/Auf der Hutenhut (0,1 km)

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 22 m; mittlere Tiefe: ca. 20 m; Grundstücksgröße: insgesamt 966 m²; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform
Topografie:	starke Hanglage; von der Straße ansteigend; Garten mit Nordausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Hecken, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.02.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Dürkheim, Blatt 1000 keine wertbeeinflussende Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende

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

	Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	nach Aktenlage keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.03.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 04.02.2025 ist das Bewertungsobjekt selbst kein geschütztes Kulturdenkmal und liegt auch nicht in der unmittelbaren Umgebung eines geschützten Kulturdenkmals.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Judenhut-Koppel" der Stadt Bad Dürkheim vom 04.06.1975 folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; I = Zahl der Vollgeschosse zwingend; II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Innenbereichssatzung:	keine
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.
Das Objekt ist eigengenutzt, es bestehen keine mietrechtlichen Bindungen.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; voll ausgebaut; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1987 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1987 leicht modernisiert
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	tlw. verputzt; tlw. verklinkert

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

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Kellergeschoss:</u>

Einliegerwohnung:
-Wohnen u. Kochen
-Schlafen
-Bad
-Flur

Kellerbereich:
-Technikraum

-Flur
-Flur
-Kellerraum 1
-Kellerraum 2
-Sauna
-Kellerraum 3
-Kellerraum 4
-Diele/Treppenhaus

Erdgeschoss:
-Diele / Garderobe
-Gäste-WC
-Wohn- / Essbereich
-Kochen
-Kaminecke
-Bad
-Kinderzimmer
-Elternzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Wanddicke 32 cm, Mauerwerk; nichttragende Innenwände Wanddicke 15 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	repräsentativ, gepflegt, dem Baujahr entsprechend; Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Naturstein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Walmdach Dacheindeckung: Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kunststoffrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

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

Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum mehrere Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2015; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen, zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Wohn- u. Aufenthaltsräume

Bodenbeläge:	Holzdielen; Fliesen
Wandbekleidungen:	Wohnräume: Tapeten (Raufasertapeten) Sanitärräume: Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt und gestrichen mit Tapete, Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; tlw. große Schiebeelemente, Doppelfenster; einfache Beschläge; tlw. Eisengitter vor den Fenstern (KG); Rollläden aus Kunststoff, tlw. mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Naturstein
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: bessere Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; Bad EG: 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität Gäste WC EG: 1 wandhängendes WC,

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

	1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität <u>Bad KG (Einliegerwohnung)</u>: 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität <u>Gäste WC KG</u>: 1 wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, offener Kamin, Sauna, Klimaanlage im Wohnzimmer
Küchenausstattung:	Einbauküche in sehr guter Qualität mit Elektrogeräten
Bauschäden und Baumängel:	-Die Zarge des Gäste-WC im Kellergeschoss ist beschädigt, hier fehlt der Wandanschluss der Zarge -Ein Fenster im EG im Bereich des Wohnzimmers lässt sich nur schwergängig schließen -Ein Kellerraum sollte nach Angaben einer Prozesspartei zu einem Bad ausgebaut werden, im Rahmen des Ortstermins konnte festgestellt werden, dass sich dieser Raum derzeit im Rohbau befindet.
Grundrissgestaltung:	offene großzügige Grundrissgestaltung im EG; zweckmäßig im KG

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kamin
besondere Einrichtungen:	Sauna; Klimaanlage im Wohnzimmer, Einbauküche
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Doppelgarage

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1987 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	elektrische Tore (2 Stk.)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an Decken und Wänden; tlw. Schimmel. Es wird eine schadhafte Dach- Wand u. Bodenabdichtung vermutet.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken) Geräteschuppen, Gartenpavillon mit Whirlpool

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67098 Bad Dürkheim, Hammelstalstr. 30 zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Dürkheim	1000	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Dürkheim		312/30	966 m²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

4.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heran-zuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen

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

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

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

4.1.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.1.2.2.1 Anwendbare Verfahren mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Vorschau: Die bereitgestellte Verkaufsvorschau ist nicht gültig! Verkauf durch

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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

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

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

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	966 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 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)	=	**650,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung

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

Stichtag	01.01.2024	21.03.2025	×	1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	663,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	966	×	0,95	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	**629,85 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	**629,85 €/m²**	
Fläche	×	966 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	608.435,10 € **rd. 608.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 insgesamt **608.000,00 €**.

4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (21.03.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut dieser Indexreihe ergibt sich im Zeitraum 2020 bis 2024 eine durchschnittliche jährliche Preissteigerung für baureife Grundstücke von rund 2 %. Entsprechend wurde der Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 unter Kap. 4.5.4. veröffentlichen "Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland"

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	966,00	0,94
Vergleichsobjekt	600,00	0,99

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,95**

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

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur

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

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.021,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	412,76 m²	44,15 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	421.427,96 €	21.412,75 €
Baupreisindex (BPI) 21.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	778.377,44 €	39.549,35 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	778.377,44 €	39.549,35 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		42 Jahre	42 Jahre
• prozentual		47,50 %	30,00 %
• Faktor	x	0,525	0,7
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	408.648,16 €	27.684,54 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	18.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	426.648,16 €	27.684,54 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**454.332,70 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**13.629,98 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**467.962,68 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**608.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**1.075.962,68 €**
Sachwertfaktor	×	**0,86**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**37.013,12 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**962.341,02 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**9.500,00 €**
Sachwert	=	**952.841,02 €**
	rd.	**953.000,00 €**

4.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurden anhand der vorliegenden Baupläne ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. Sprengnetter Lehrbuch u. Kommentar [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

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

Siehe hierzu auch **Anlage 3** Wohn- u. Nutzflächenberechnung

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

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus der Anlage 4 ImmoWertV21 entnommen.

Um die erhöhten Ausbaukosten für den überwiegend ausgebauten Keller und der Einliegerwohnung sachgerecht darzustellen, wurde ein Gebäudemix zwischen Gebäudeteil 1 (Typ. 1.31, EG/OG/n. ausgebaut. DG) mit 80% und Gebäudeteil 2 (Typ 1.02, KG/EG/n. ausgebaut. DG) mit 20% angesetzt.

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 %			0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5		0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	5,5 %	51,7 %	42,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	

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

Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	5,5	48,13
3	1.005,00	51,7	519,59
4	1.215,00	42,8	520,02
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.087,74 gewogener Standard = 3,4 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 1 = 1.087,74 €/m² BGF
rd. 1.088,00 €/m² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudeart: KG, EG, nicht ausgebautes DG

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	5,5	33,28
3	695,00	51,7	359,32
4	840,00	42,8	359,52
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 752,12 gewogener Standard = 3,4 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für den Gebäudeteil 2 = 752,12 €/m² BGF
rd 752,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF [m²]	[%]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	1.088,00	330,21	80,00	870,40
Gebäudeteil 2	752,00	82,55	20,00	150,40
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				**1.021,00**

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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

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	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0 (entspricht gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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 Sprengnetter Marktdaten u. Praxishilfen [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	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Kamin	3.000,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Sauna	3.000,00 €
Klimaanlage Wohnzimmer	2.000,00 €
Einbauküche	10.000,00 €
Summe	18.000,00 €

Baupreisindex

Baupreisindizes des Statistischen Bundesamts (2010)

Jahr	Quartal	Tag der Veröffentlichung	Wohngebäude
2024	IV **)	10.01.2025	184,7

Baukostenregionalfaktor

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

Gem. Modellbeschreibung zur Ableitung des Sachwertfaktors gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 ist der zugrunde gelegte Regionalfaktor **1,0**

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

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.

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2025 wurden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren gem. Modellbeschreibung ebenfalls pauschalierte Sätze gem. Kapitel 3.01.5 verwendet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (454.332,70 €)	13.629,98 €
Summe	13.629,98 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Gemäß Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird ebenfalls die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 ImmoWertV 21 angesetzt.

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 Anlage 2 ImmoWertV21 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1987 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	B01
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	B02
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B03
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	B04
Summe		4,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Die Gaszentralheizung ist gem. Schornsteinfegerprotokoll vom 30.08.2023 aus dem Jahr 2015. Sachverständig werden daher 1 von 2 Teilpunkten vergeben.

B02

Die Bäder im gesamten Haus stammen augenscheinlich nicht mehr aus dem ursprünglichen Baujahr, wann diese erneuert wurden ist nicht bekannt, jedoch entsprechen die Bäder den heutigen Anforderungen. Es werden daher sachverständig 1 von 2 Teilpunkten vergeben.

B03

Die Decken und Fußböden stammen augenscheinlich nicht aus dem ursprünglichen Baujahr, wann diese modernisiert wurden ist nicht bekannt, jedoch befinden sich die Böden in einem guten Zustand. Es werden daher sachverständig 1 von 2 Teilpunkten vergeben.

B04

Im Bereich der Küche im EG wurde der Grundriss verändert. Es wurden Wände entfernt wodurch ein offener Wohn- / Ess- u. Kochbereich hergestellt wurde. Es werden daher sachverständig 1 von 2 Teilpunkten vergeben

Ausgehend von den 4 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 – 1987 = 38 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 38 Jahre =) 42 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Gemäß Modellbeschreibung der Anlage 2 ImmoWertV21 haben die Variablen für die Punktrastermethode erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlage eine Auswirkung auf die Restnutzungsdauer. Im Falle von 4 Modernisierungspunkten wirkt sich dies erst ab einem relativen Alter von 40% aus, bei dem Bewertungsobjekt liegt das relative Alter (Gebäudealter/Gesamtnutzungsdauer) bei 47,5 %, gem. Modell der Anlage 2 ImmoWertV21 haben die Modernisierungen daher keine Auswirkung auf die Restnutzungsdauer.

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

Die **Doppelgarage** und das **Einfamilienhaus** teilen sich eine Schicksalsgemeinschaft, das Eine wird ohne das Andere z.B. im Falle eines Abrisses nicht bestehen bleiben. Für die Garage wird daher die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit 42 Jahren angesetzt.

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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025

bestimmt.

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

-Bodenwertniveau

-vorläufiger Sachwert

-Wertermittlungsstichtag

-Marktsegment

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmartbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Sachwertfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **0,86** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Sachwertfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien vom statistischen Bundesamt; Stand 4. VJ 2024 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- u. Zweifamilienhäuser (städtische Kreise) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 127,7 Pkt. auf einen Indexwert im 4. Vj 2024 = 133,3 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 4,4%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von 4% auf den marktangepassten Sachwert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 4,00 % von (906.924,15 €)	36.276,97 €
Summe	36.276,97 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Objektbesichtigung waren folgende Mängel festzustellen:

-Beim Gäste-WC im Kellergeschoss ist die Zarge / Türlaibung beschädigt

-Ein Fenster im Wohnzimmer ist schwergängig bzw. lässt sich kaum schließen

-Die Doppelgarage weißt an mehreren Stellen an Böden, Wänden und Decken Feuchtigkeitsschäden auf

-Ein Kellerraum befindet sich aktuell im Rohbau und Bedarf einer Fertigstellung

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

Die angesetzten Schadensbeseitigungskosten sind sachverständig geschätzt, es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition entsprechende Angebote durch Fachfirmen einzuholen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-9.500,00 €
• Fertigstellung Kellerraum (derzeit im Rohbau)	-3.000,00 €	
• Feuchtigkeitsschäden Garagen (Decke/Boden/Wände)	-5.000,00 €	
• Kleinreparatur Fenster im Wohnzimmer	-500,00 €	
• Ausbesserung Zarge/Laibung G-WC im KG	-1.000,00 €	
Summe		-9.500,00 €

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

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

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

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

-Grundstücksfläche (Gf)

-Bodenwertniveau (BWN)

-Gebäudestandard nach NHK2010 (St)

-Anbauart (Anb; freistehend = 0)

-Wohnfläche in m² (WF)

-Vermietungssituation (Vs; unvermietet = 0)

-Unterkellerung (K; Keller = 0 / kein Keller = 1)

-Koeffizienten (a-h)

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmartbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Vergleichsfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **4.611,97 € / m²** ermittelt.

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	4.611,97 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 4.611,97 €/m²	
Wohnfläche [m²]	× 200,00 m²	
Zwischenwert	= 922.394,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 10.000,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 932.394,00 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 37.295,76 €	E3
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 969.689,76 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 9.500,00 €	E4
Vergleichswert	= 960.189,76 € **rd. 960.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 mit rd. **960.000,00 €** ermittelt.

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

4.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

zusätzliche Garage
Gemäß Modellbeschreibung LGMB25 ist im abgeleiteten Vergleichsfaktor eine Garage im üblichen Umfang enthalten. Es wird daher eine zusätzliche Garage mit einem Zeitwert von rd. 10.000,- € angesetzt.

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

pauschal

Bezeichnung	Prozent von 922.394,00	Wert
zusätzliche Garage	1,084%	10.000,00 €
Summe		10.000,00 €

E3

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Gem. Modellbeschreibung „Vergleichsfaktoren für bebaute Einfamilienhausgrundstücke" des Landesgrundstückmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich der ermittelte Vergleichsfaktor auf den Stichtag 01.01.2024.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien vom statistischen Bundesamt, Stand 4. VJ 2024 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Ein- u. Zweifamilienhäuser (städtische Kreise) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 127,7 Pkt. auf einen Indexwert im 4. Vj 2024 von 133,3 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 4,4%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von 4% auf den marktangepassten Sachwert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 932.394,00	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	4%	37.295,76 €
Summe		37.295,76 €

E4

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-9.500,00 €
• Fertigstellung Kellerraum (derzeit im Rohbau)	-3.000,00 €	
• Feuchtigkeitsschäden Garagen (Decke/Boden/Wände)	-5.000,00 €	
• Kleinreparatur Fenster im Wohnzimmer	-500,00 €	
• Ausbesserung Zarge/Laibung G-WC im KG	-1.000,00 €	
Summe		-9.500,00 €

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

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung"* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **953.000,00 €**,

der **Vergleichswert** mit rd. **960.000,00 €**

ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,00 (v) beigemessen.

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren

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

das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [953.000,00 € x 1,000 + 960.000,00 € x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **957.000,00 €**.

4.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67098 Bad Dürkheim, Hammelstalstr. 30

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Dürkheim	1000	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Dürkheim		312/30

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.03.2025 mit rd.

957.000 €

in Worten: neunhundertsiebenundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Landau i. d. Pfalz, den 08. April 2025

Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,

ZIS Sprengnetter (S)

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

Hinweise zum Urheberschutz

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

EnEV:
Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 27.02.2024) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
Anlage 2:	Grundrisse, Schnitte, Ansichten
Anlage 3:	Wohn- und Nutzflächenberechnungen
Anlage 4:	Bilder

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

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

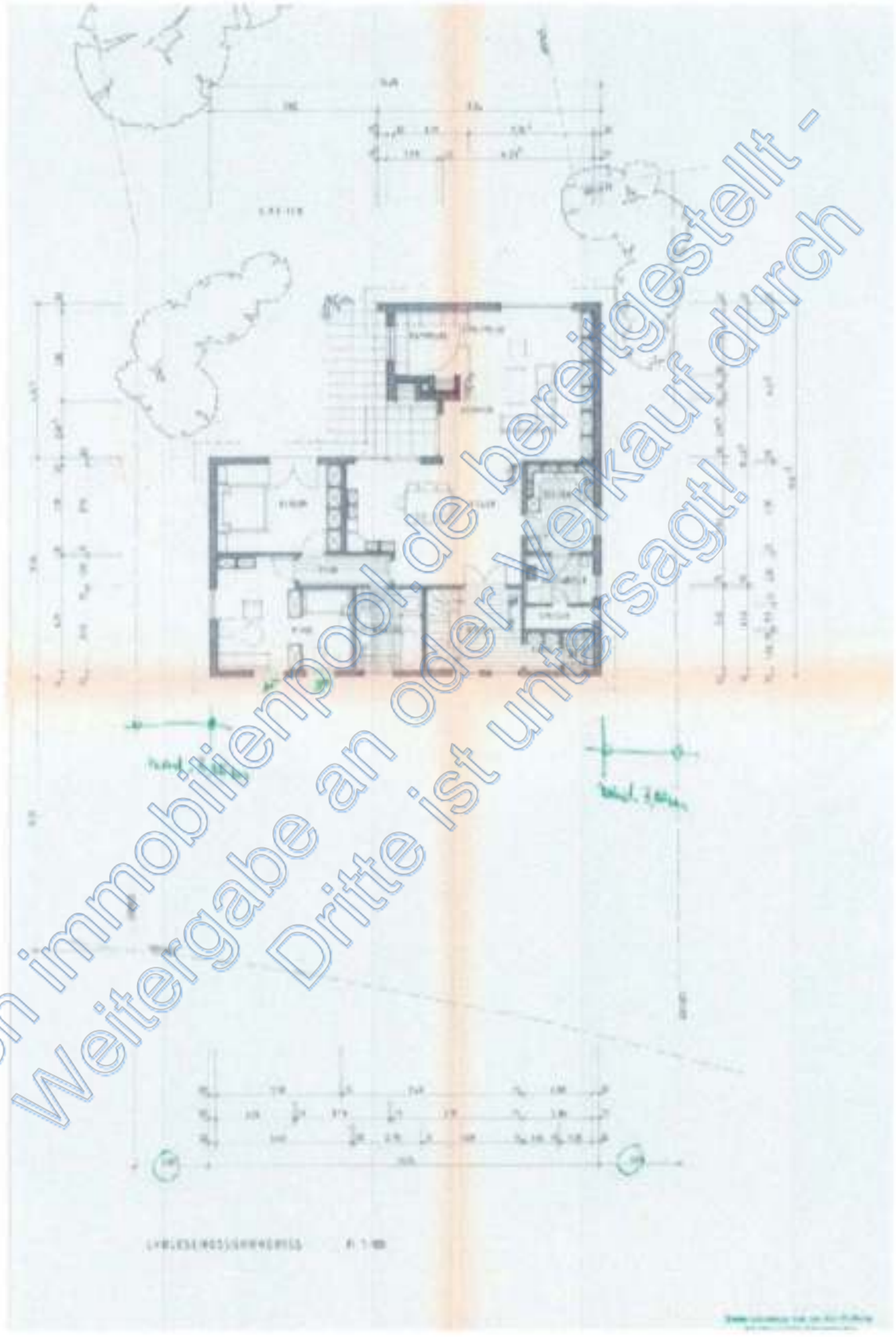
Liegenschaftskarte



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

Anlage 2: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

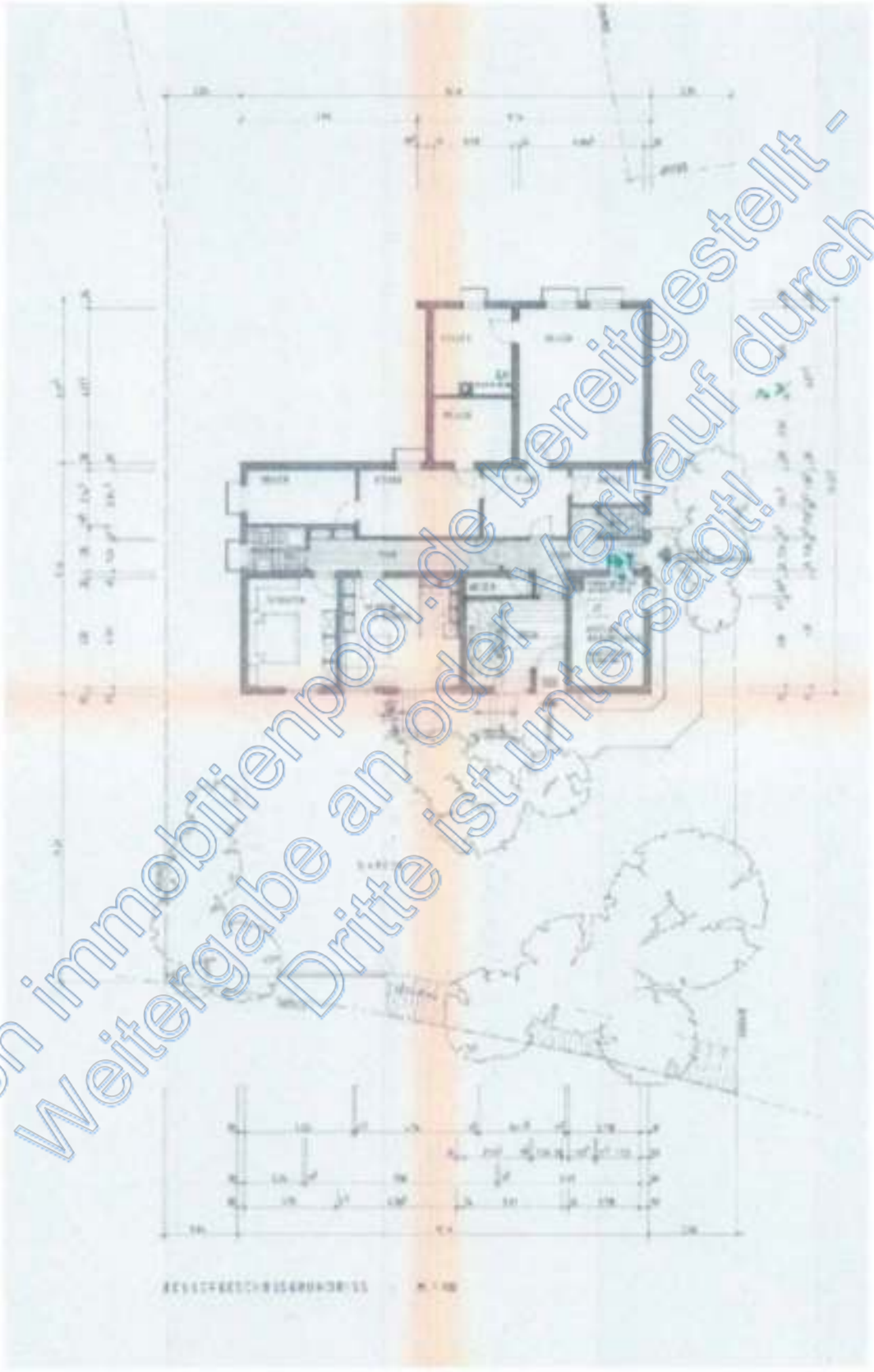
Seite 1 von 3



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

Anlage 2: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

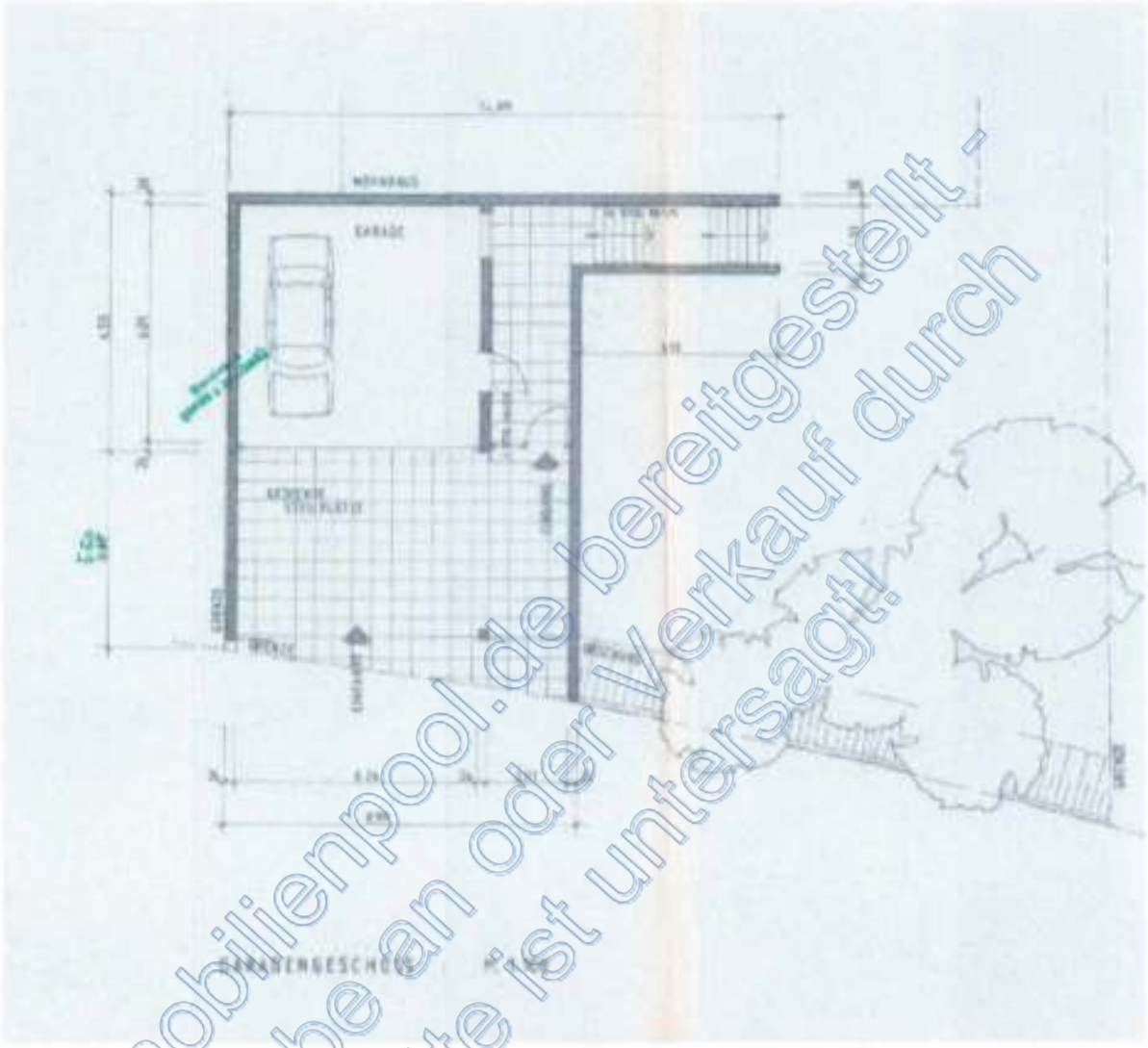
Seite 2 von 3



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

Anlage 2: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 3



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

Anlage 3: Wohn- und Nutzflächenberechnungen



BERECHNUNGEN

zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in 8702 Bad Dürkheim - Seebach, Hammelstalstrasse 30

Bauherr: Frau Paula G r a e n e r , 8702 Bad Dürkheim - Ungstein
Altenbacher Strasse 27

I.) Überbaute Fläche :

16.24	x	9.24	+	8.24	x	6.32[5]	= 208.97 qm

II.) Wohnflächenberechnung:

1.) Kellergeschoß :

3.88	x	3.35	-	3.35	x	1.40	
			-	1.50	x	0.70	= 7.26 qm
			-	10 %	Treppenhaus		= 0.73 qm
							= 6.53 qm

2.) Erdgeschoß :

Diele:		3.40	x	4.00			
	-	3.40	x	1.50	=	8.50	qm
Garderobe:		1.40	x	1.55	=	2.18	qm
WC:		1.25	x	1.56	=	1.95	qm
Essen:		7.40	x	5.05			
	-	1.88	x	1.35	=	34.83	qm
Kohnen:		6.21[5]	x	6.21[5]			
	-	1.00	x	3.56	=	35.19	qm
Kaminecke:		3.10	x	2.70	=	8.37	qm
Kochen:		3.70	x	2.80	=	10.36	qm
Haus-wirtschafts-raum:		2.00	x	2.80			
	-	0.69	x	0.40	=	5.38	qm
Speise-kammer:		0.90	x	2.80	=	2.52	qm
Flur:		3.79	x	1.20	=	4.55	qm
Bad/WC:		2.75	x	3.40	=	9.35	qm
Kind:		5.60	x	4.75			
	-	2.41	x	1.35	=	23.35	qm
Eltern:		5.10	x	3.70	=	18.87	qm

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

- 2 -

	=	165.40 qm
- 10 % Treppenhaus	= -	16.54 qm
	=	148.86 qm

3.) Zusammenstellung Wohnung:

aus Kellergeschoß :	6.53 qm
aus Erdgeschoß :	148.86 qm
	155.39 qm

4.) Einliegerwohnung im KG:

Flur :	7.53	x 1.29		
	+ 1.85	x 0.50	=	10.19 qm
Dusche/WC:	1.73	x 2.23	=	3.86 qm
Schlafen:	3.48	x 4.27	=	14.86 qm
Wohnen/ Kochen:	4.73	x 4.27	=	20.22 qm
			=	49.13 qm
	- 10 % Treppenhaus		=	4.91 qm
			=	44.22 qm

5.) Zusammenstellung der Gesamt - Wohnfläche :

aus Wohnung :	155.39 qm
aus Einliegerwohnung:	44.22 qm
	199.61 qm

20 NOV 1998

- 3 -

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

- 3 -

III.) Berechnung des umbauten Raumes:

1. Wohnhaus

a) Kellergeschoß :

(16.16 x 9.16 + 9.16 x 6.37) x 2.87 = 613.097 cbm

b) Erdgeschoß :

(16.24 x 9.24 + 9.24 x 6.47) x 2.85 = 595.565 cbm

c) Dachgeschoß nicht ausgebaut:

9.24 x 6.37 x 2.20 / 2 x 1/3 = 21.577 cbm

2.20 x 9.24 / 2 x 16.24 +

6 7.50) x 1/3 = 44.880 cbm

= 66.457 cbm

d) Garage:

12.65 x 8.89 x 2.80 = 292.813 cbm

e) Zusammenstellung: Wohnhaus:

Kellergeschoß :	613.097	cbm
Erdgeschoß :	595.565	cbm
Dachgeschoß :	66.457	cbm
	1.275.119	cbm

f) Gesamtzusammenstellung:

Wohnhaus:	1.275.119	cbm
Garage:	292.813	cbm
	1.567.932	cbm

Aufgestellt:
Delmenhorst im Sept. 1[illegible]

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

Anlage 4: Bilder

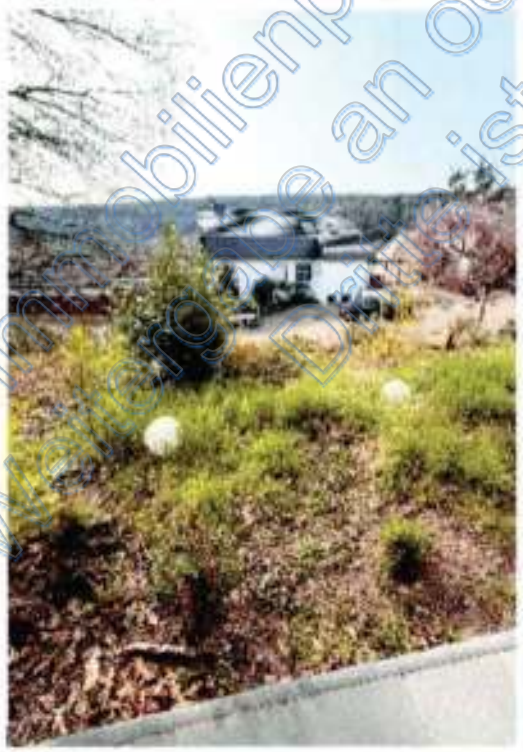
Seite 1 von 13

Außenansicht



Weg zum Garten





Ansicht Vorgarten



Seiteneingang KG

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

Anlage 4: Bilder

Seite 2 von 13

Geräteschuppen



Pavillon





Whirlpool



Terrasse

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

Anlage 4: Bilder

Seite 3 von 13



Ansicht Straße

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

Anlage 4: Bilder

EG: Badezimmer



Badezimmer





Dusche

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

Anlage 4: Bilder

EG: Schlafzimmer 2



EG: Gäste-WC



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

Anlage 4: Bilder

ellerra

Eingangsbereich





Seite eing G



Technikraum / Gas-Heizung

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

Anlage 4: Bilder

KG: WC



Schaden Laibung/Zarge



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

Anlage 4: Bilder

Seite 9 von 13

Bad Einliegerwohnung



KG: Abstellraum





KG: Kellerraum mit Fertigstellungsbedarf



KG: Zwischenraum

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

Anlage 4: Bilder

KG: Sauna



KG: Sa na



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

Anlage 4: Bilder

Bilder Garage









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

Anlage 4: Bilder

Seite 12 von 13









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

Anlage 4: Bilder

Seite 13 von 13





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