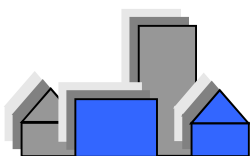


Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



Immobilienbewertung Stracke

Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Zertifizierter Immobiliengutachter
LS (DIAZert)
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für die Bewertung
(un)bebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Christian Stracke - Auf dem Land 10 - 66989 Höheinöd

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem **Einfamilienhaus und zwei Schuppen** bebaute Grundstück
in **67823 Unkenbach, Hauptstraße 30** und die unbebauten Grundstücke **Fl.-Nr. 1096/7**
„Im untersten Brühl“, **Fl.-Nr. 1558, 1479, 1500, 1500/2, 1540, 1501, 1501/2, 1539, 1478,**
1555, 1494/2, 1543/2, 1540/3, 1560, 1542 „Im Rehn“, **Fl.-Nr. 1962** „Im Kleewingert“
sowie **Fl.-Nr. 1495, 1540/2** „Im Klem“



Wertermittlungstichtag:

30.06.2025

Auftraggeber:

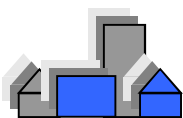
Amtsgericht Rockenhausen
Kreuznacher Straße 37
67806 Rockenhausen

Geschäftsnummer:

1 K 26/25

Ergebnis der Wertermittlung:

Fl.-Nr. 87:	rd. 85.000, - €
Fl.-Nr. 1096/7:	rd. 530, - €
Fl.-Nr. 1558:	rd. 150, - €
Fl.-Nr. 1962:	rd. 140, - €

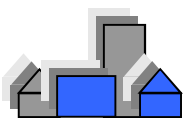


Ergebnis der Wertermittlung:

Fl.-Nr. 1495:	rd. 50, - €
Fl.-Nr. 1540/2:	rd. 140, - €
Fl.-Nr. 1479:	rd. 430, - €
Fl.-Nr. 1500:	rd. 30, - €
Fl.-Nr. 1500/2:	rd. 130, - €
Fl.-Nr. 1540:	rd. 230, - €
Fl.-Nr. 1501:	rd. 10, - €
Fl.-Nr. 1501/2:	rd. 40, - €
Fl.-Nr. 1539:	rd. 90, - €
Fl.-Nr. 1478:	rd. 460, - €
Fl.-Nr. 1555:	rd. 420, - €
Fl.-Nr. 1494/2:	rd. 300, - €
Fl.-Nr. 1543/2:	rd. 360, - €
Fl.-Nr. 1540/3:	rd. 170, - €
Fl.-Nr. 1560:	rd. 60, - €
Fl.-Nr. 1542:	rd. 190, - €

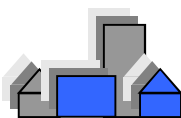
Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit 15 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

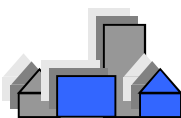


Inhaltsverzeichnis

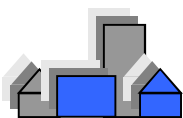
Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber	8
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	12
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	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.3	Schuppen 1	16
3.4	Schuppen 2	16
3.5	Außenanlagen	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten, Grundstücke	18
4.2	Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 87	21
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.2.2	Bodenwertermittlung	22
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	23



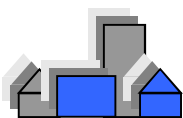
4.2.4	Sachwertermittlung.....	24
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.2.4.3	Sachwertberechnung	27
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	28
4.2.5	Ertragswertermittlung	34
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.2.5.3	Ertragswertberechnung	37
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	38
4.2.6	Wert des Grundstücks A - Flurstück 87.....	39
4.3	Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 1096/7	40
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	40
4.3.2	Bodenwertermittlung	40
4.3.3	Wert des Grundstücks B - Flurstück 1096/7	41
4.4	Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 1558	42
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	42
4.4.2	Bodenwertermittlung	42
4.4.3	Wert des Grundstücks C - Flurstück 1558.....	43
4.5	Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 1962	43
4.5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	43
4.5.2	Bodenwertermittlung	43
4.5.3	Wert des Grundstücks D - Flurstück 1962.....	44
4.6	Wertermittlung für das Grundstück E - Flurstück 1495	44
4.6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	44
4.6.2	Bodenwertermittlung	44
4.6.3	Wert des Grundstücks E - Flurstück 1495.....	45
4.7	Wertermittlung für das Grundstück F - Flurstück 1540/2.....	46
4.7.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	46
4.7.2	Bodenwertermittlung	46
4.7.3	Wert des Grundstücks F - Flurstück 1540/2	47
4.8	Wertermittlung für das Grundstück G - Flurstück 1479	47
4.8.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	47
4.8.2	Bodenwertermittlung	47
4.8.3	Wert des Grundstücks G - Flurstück 1479	48
4.9	Wertermittlung für das Grundstück H - Flurstück 1500	48
4.9.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	48
4.9.2	Bodenwertermittlung	48
4.9.3	Wert des Grundstücks H - Flurstück 1500.....	49



4.10	Wertermittlung für das Grundstück I - Flurstück 1500/2.....	50
4.10.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	50
4.10.2	Bodenwertermittlung	50
4.10.3	Wert des Grundstücks I - Flurstück 1500/2	51
4.11	Wertermittlung für das Grundstück J - Flurstück 1540	51
4.11.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	51
4.11.2	Bodenwertermittlung	51
4.11.3	Wert des Grundstücks J - Flurstück 1540	52
4.12	Wertermittlung für das Grundstück K - Flurstück 1501	52
4.12.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	52
4.12.2	Bodenwertermittlung	52
4.12.3	Wert des Grundstücks K - Flurstück 1501	53
4.13	Wertermittlung für das Grundstück L - Flurstück 1501/2.....	54
4.13.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	54
4.13.2	Bodenwertermittlung	54
4.13.3	Wert des Grundstücks L - Flurstück 1501/2	55
4.14	Wertermittlung für das Grundstück M - Flurstück 1539.....	55
4.14.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	55
4.14.2	Bodenwertermittlung	55
4.14.3	Wert des Grundstücks M - Flurstück 1539	56
4.15	Wertermittlung für das Grundstück N - Flurstück 1478	56
4.15.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	56
4.15.2	Bodenwertermittlung	56
4.15.3	Wert des Grundstücks N - Flurstück 1478.....	57
4.16	Wertermittlung für das Grundstück O - Flurstück 1555.....	58
4.16.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	58
4.16.2	Bodenwertermittlung	58
4.16.3	Wert des Grundstücks O - Flurstück 1555	59
4.17	Wertermittlung für das Grundstück P - Flurstück 1494/2	59
4.17.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	59
4.17.2	Bodenwertermittlung	59
4.17.3	Wert des Grundstücks P - Flurstück 1494/2.....	60
4.18	Wertermittlung für das Grundstück Q - Flurstück 1543/2	60
4.18.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	60
4.18.2	Bodenwertermittlung	60
4.18.3	Wert des Grundstücks Q - Flurstück 1543/2.....	61
4.19	Wertermittlung für das Grundstück R - Flurstück 1540/3	62
4.19.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	62
4.19.2	Bodenwertermittlung	62



4.19.3	Wert des Grundstücks R - Flurstück 1540/3.....	63
4.20	Wertermittlung für das Grundstück S - Flurstück 1560	63
4.20.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	63
4.20.2	Bodenwertermittlung	63
4.20.3	Wert des Grundstücks S - Flurstück 1560	64
4.21	Wertermittlung für das Grundstück T - Flurstück 1542	64
4.21.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	64
4.21.2	Bodenwertermittlung	64
4.21.3	Wert des Grundstücks T - Flurstück 1542	65
4.22	Verkehrswert.....	66
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	68
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	68
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	68
5.3	Verwendete fachspezifische Software	68
6	Verzeichnis der Anlagen	69
6.1	Anlage 1: Liegenschaftskarte.....	70
6.2	Anlage 2: Bodenrichtwertkarte.....	74
6.3	Anlage 3: Grundriss, Schnitt.....	75
6.4	Anlage 4: Auskunft Baulasten.....	77
6.5	Anlage 5: Bruttogrundfläche/Wohnfläche	78
6.6	Anlage 6: Fotos.....	80



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

- Fl.-Nr. 87: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und zwei Schuppen
- Fl.-Nr. 1096/7: unbebaut Grünland (siedlungsnah), weitere 18 unbebaute Grundstücke, Wald (Brachen, Niederwald, Buschwerk, Hecken, kleine bis mittlere Bäume; kein Nutzwald)

Objektadresse:

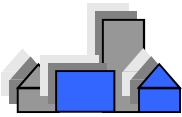
Hauptstraße 30, 67823 Unkenbach

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Unkenbach, Blatt 610, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 553, lfd. Nr. 2;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 1;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 3;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 4;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 5;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 6;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 7;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 8;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 9;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 10;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 11;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 12;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 13;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 14;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 15;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 16;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 18;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 19;
Grundbuch von Unkenbach, Blatt 554, lfd. Nr. 20

Katasterangaben:

Gemarkung Unkenbach, Flurstück 87, Fläche 234 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1096/7, Fläche 315 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1558, Fläche 497 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1962, Fläche 460 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1495, Fläche 175 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1540/2, Fläche 464 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1479, Fläche 1449 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1500, Fläche 100 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1500/2, Fläche 430 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1540, Fläche 754 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1501, Fläche 34 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1501/2, Fläche 138 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1539, Fläche 292 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1478, Fläche 1521 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1555, Fläche 1408 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1494/2, Fläche 994 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1543/2, Fläche 1211 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1540/3, Fläche 562 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1560, Fläche 202 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1542, Fläche 631 m²



1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Rockenhausen
Kreuznacher Straße 37
67806 Rockenhausen

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 30.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 30.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 30.06.2025

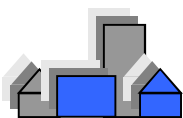
Teilnehmer am Ortstermin: der Antragsteller, die Antragsgegner und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Liegenschaftskarten
- Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation (telefonisch)
- Auskunft zur beitragsrechtlichen Situation (telefonisch)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 13.05.2025



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Donnersberg

Ort und Einwohnerzahl: Unkenbach (ca. 200 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Rockenhausen, Bad Kreuznach (ca. 20, 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 65 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 420

Autobahnzufahrt:
BAB A 61 (ca. 25 km entfernt)

Bahnhof:
Alsenz (ca. 7 km entfernt)

Flughafen:
Frankfurt a. Main (ca. 95 km entfernt)

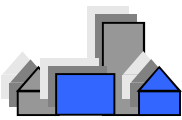
2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 5-10 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte keine am Ort; bessere Nahversorgungsmöglichkeiten ca. 6-8 km in Obermoschel, Niedermoschel und Alsenz vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in am Ort; einfache Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: fast eben



2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Gemarkung Unkenbach, Flurstück 87, Fläche 234 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1096/7, Fläche 315 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1558, Fläche 497 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1962, Fläche 460 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1495, Fläche 175 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1540/2, Fläche 464 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1479, Fläche 1449 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1500, Fläche 100 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1500/2, Fläche 430 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1540, Fläche 754 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1501, Fläche 34 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1501/2, Fläche 138 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1539, Fläche 292 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1478, Fläche 1521 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1555, Fläche 1408 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1494/2, Fläche 994 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1543/2, Fläche 1211 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1540/3, Fläche 562 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1560, Fläche 202 m²;
Gemarkung Unkenbach, Flurstück 1542, Fläche 631 m²

insgesamt 11.871,00 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgebäude; eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

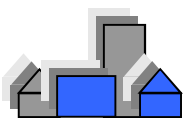
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II und III der Grundbücher von Unkenbach, Blatt 610, 553 und 554 keine wertbeeinflussenden 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 Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft der Eigentümer nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.06.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis bzgl. Fl.-Nr. 87 enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

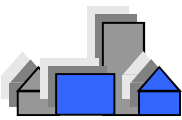
Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan, nach mündlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist, nach mündlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Die Grundstücke sind zum Wertermittlungstichtag, nach mündlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auch hat die Recherche im Geoportal Rheinland-Pfalz ergeben, dass die Grundstücke in kein Flurbereinigungsverfahren einbezogen sind.



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, der Baugenehmigung, 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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (tlw.), tlw. forstwirtschaftliche Flächen (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21), tlw. landwirtschaftliche Flächen (vgl. § 3 Abs. 1 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 mündlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

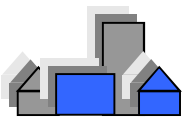
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch 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, Fl.-Nr. 87, ist mit einem Einfamilienhaus und zwei Schuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend.

Die übrigen Grundstücke sind unbebaut (Fl.-Nr. 1096/7 Grünland in „siedlungsnähe“; die übrigen Grundstücke sind bewaldet (kleine-mittelgroße Bäume, Gestrüpp, Hecken; kein Nutzwald oder Wertholz).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

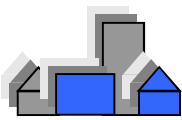
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1900 (Schätzung); Anbau/Umbau ca. 1967 (lt. Bauplänen)
Modernisierung:	keine wesentlichen in den vergangenen 10-20 Jahren, lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 163 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 374 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig. Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt noch nicht vor.
Außenansicht:	Straßenseiten verkleidet mit Kunststoffplatten (tlw. gebrochen, offen); Giebelseite und Hofseite verputzt und gestrichen



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerraum

Erdgeschoss:

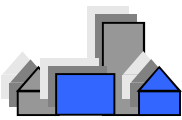
Flur, Küche, Wohnzimmer, Abstellraum

Obergeschoss:

Flur, 2 Badezimmer, 3 Zimmer, Balkon

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bruchstein tlw. Beton, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk; fehlende Abdichtung der Außenwände
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Trägerkappendecke im KG, Die Decke zeigt deutliche/starke Korrosionsschäden (Keller insgesamt mit Feuchtigkeitsschäden) an den Eisenträgern. Die Träger wurden bereits provisorisch mit Holzbalken abgestützt. Hier wird dringend die Überprüfung der Träger durch einen Fachmann (Statiker oder Bauschadenssachverständiger) empfohlen. Zusätzlich sollte die Decke mit weiteren Stahlspritzen abgestützt werden! tlw. Stahlbeton (Anbau); Holzbalken im OG
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer; sehr steil
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz (Holzbalken augenscheinlich tlw. mit Holzwurmbefall) <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial); Dachflächen ungedämmt



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Zähler-schrank
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Flachheizkörper; Kunststofftank im Gebäude (Anbau) Hinweis: Die Funktionsfähigkeit der Abdichtung im Tankraum wurde nicht geprüft. Offensichtliche (augenscheinliche) Mängel wurden nicht festgestellt. Ggf. muss eine Überprüfung durch einen Fachmann erfolgen.
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 ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

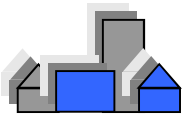
Bodenbeläge:	tlw. PVC, tlw. Fliesen, tlw. Teppich in einfacher Preisklasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten, tlw. Holzverkleidungen
Deckenbekleidungen:	tlw. Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. Holzdecken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; tlw. Glasbau-steine; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;

Bad 1 (OG):

1 Duschkabine, 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken

Bad 2 (OG):

1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken



besondere Einrichtungen:	offener Kamin im EG
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität (nicht in Wertermittlung enthalten)
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeitsschäden im KG; tlw. stark korrodierte Eisenträger der Decke (Abstützung wird dringend empfohlen!)• Gebäuderisse; (Fassade an einer Stelle offen!)• tlw. undichtes Dach; Feuchteschäden im OG (Kamin/Decke)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

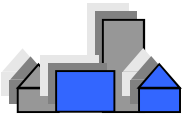
besondere Bauteile:	Balkon
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p> <p>Der Unterhaltungsstau des Gebäudes ist bereits über die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt (hier: noch 15 Jahre Restnutzungsdauer; Alterswertminderung rd. 80%).</p>

3.3 Schuppen 1

Schuppen 1;
Baujahr: ca. 1968;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Beton mit Welleternitplatten (asbestverdächtig!);
Boden: Beton;
Fenster: Kunststoff mit Doppelglas;
Ausstattungsmerkmale: beheizt, Stromanschluss, Wasseranschluss;
Besonderheiten: Heizungsanlage für Wohnhaus; WC mit Waschbecken

3.4 Schuppen 2

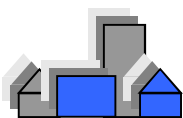
Schuppen 2;
Baujahr: ca. 1968;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Pultdach;
Dach aus: Beton mit Welleternitplatten (asbestverdächtig!);
Boden: Beton;
Fenster: Kunststoff mit Doppelglas;
Ausstattungsmerkmale: beheizt, Stromanschluss, Wasseranschluss;
Besonderheiten: Gewölbekeller



3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Garten verwildert, Einfriedung (Mauer)

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



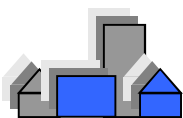
4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und zwei Schuppen bebaute Grundstück in 67823 Unkenbach, Hauptstraße 30 und die weiteren unbebauten Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	610	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	87	234 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	553	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1096/7	315 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1558	497 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1962	460 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1495	175 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1540/2	464 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1479	1.449 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1500	100 m ²



Immobilienbewertung Stracke

Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Auf dem Land 10
66989 Höheinöd
Telefon: 0 63 33 / 27 54 83 25
Telefax: 0 63 33 / 27 54 83 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	8	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1500/2	430 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1540	754 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1501	34 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	11	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1501/2	138 m ²

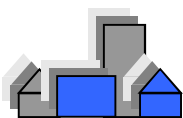
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1539	292 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	13	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1478	1.521 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	14	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1555	1.408 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1494/2	994 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	16	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1543/2	1.211 m ²



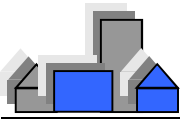
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	18	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1540/3	562 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	19	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1560	202 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unkenbach	554	20	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unkenbach	-	1542	631 m ²

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 87	Einfamilienhaus	234 m ²
B - Flurstück 1096/7	unbebaut (Grünland)	315 m ²
C - Flurstück 1558	unbebaut (Wald)	497 m ²
D - Flurstück 1962	unbebaut (Wald)	460 m ²
E - Flurstück 1495	unbebaut (Wald)	175 m ²
F - Flurstück 1540/2	unbebaut (Wald)	464 m ²
G - Flurstück 1479	unbebaut (Wald)	1.449 m ²
H - Flurstück 1500	unbebaut (Wald)	100 m ²
I - Flurstück 1500/2	unbebaut (Wald)	430 m ²
J - Flurstück 1540	unbebaut (Wald)	754 m ²
K - Flurstück 1501	unbebaut (Wald)	34 m ²
L - Flurstück 1501/2	unbebaut (Wald)	138 m ²
M - Flurstück 1539	unbebaut (Wald)	292 m ²
N - Flurstück 1478	unbebaut (Wald)	1.521 m ²
O - Flurstück 1555	unbebaut (Wald)	1.408 m ²
P - Flurstück 1494/2	unbebaut (Wald)	994 m ²
Q - Flurstück 1543/2	unbebaut (Wald)	1.211 m ²
R - Flurstück 1540/3	unbebaut (Wald)	562 m ²
S - Flurstück 1560	unbebaut (Wald)	202 m ²
T - Flurstück 1542	unbebaut (Wald)	631 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		11.871 m ²



4.2 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 87

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

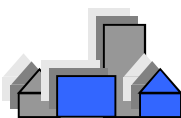
Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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



4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	234 m²

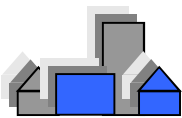
Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	45,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m²	
Fläche (m²)	600	234	× 1,091	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	II	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 49,10 €/m²	



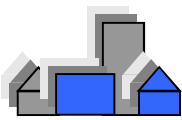
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 49,10 €/m ²	
Fläche	× 234 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 11.489,40 € rd. 11.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt **11.500,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt, gemäß den Empfehlungen des Gutachterausschusses Westpfalz, unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Tab. 4.5-22 mitgeteilten Grundstückflächenumrechnungskoeffizienten für Rheinland-Pfalz.



4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

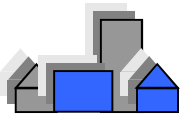
4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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



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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsschadens 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. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

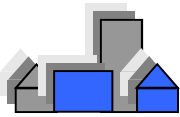
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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



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

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

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

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

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

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

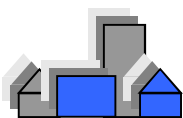
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

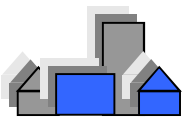
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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



4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Schuppen 1	Schuppen 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	633,00 €/m² BGF	550,00 €/m² BGF	550,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 374 m²	rd. 24 m²	rd. 98 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	236.742,00 €	13.200,00 €	53.900,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.06.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	446.495,41 €	24.710,40 €	100.900,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	446.495,41 €	24.710,40 €	100.900,80 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	6 Jahre	6 Jahre
• prozentual		81,25 %	85,00 %	85,00 %
• Faktor	x	0,1875	0,15	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	83.717,89 €	3.706,56 €	15.135,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		102.559,57 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.102,38 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	106.661,95 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	11.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	118.161,95 €
Sachwertfaktor	x	0,97
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	114.617,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert	=	84.617,09 €
	rd.	85.000,00 €



4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

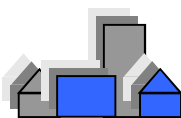
Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,2	0,8			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	14,5 %	78,0 %	7,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)



Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

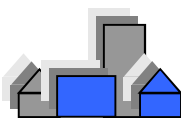
Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	14,5	82,65
2	635,00	78,0	495,30
3	730,00	7,5	54,75
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 632,70 gewogener Standard = 2,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 632,70 €/m² BGF

rd. 633,00 €/m² BGF



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schuppen 1

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	550,00	100,0	550,00
4	690,00	0,0	0,00
5	880,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			550,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 550,00 €/m² BGF

rd. 550,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Schuppen 2

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

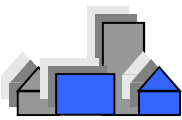
Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	550,00	100,0	550,00
4	690,00	0,0	0,00
5	880,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			550,00

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 550,00 €/m² BGF

rd. 550,00 €/m² BGF



Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (102.559,57 €)	4.102,38 €
Summe	4.102,38 €

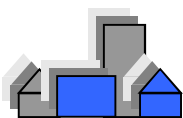
Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das Schätzung ca. 1900 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 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	B02
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	B03
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01: ca. 1999 tlw. Fenster

B02: ca. 1990, Modernisierung Heizung

B03: ca. 1968 Anbau, Wohnhauserweiterung und Umbau (gem. Bauplänen)

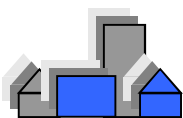
Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 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 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1960.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schuppen 1

Das (gemäß Bauakte) ca. 1968 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1968 = 57$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($40 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" und des Gebäudezustands wird für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991 geschätzt.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schuppen 2

Das (gemäß Bauakte) ca. 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1968 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 57 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert und des Gebäudezustands wird für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991 geschätzt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 berechnet. Die im Marktsegment 1 befindliche Gemeinde Unkenbach hat zum Wertermittlungstichtag (30.06.2025) im Bereich der Hauptstraße ein Bodenwertniveau in Höhe von 45,-€/m². Bei einem vorläufigen Sachwert von 118.161 € und unter Berücksichtigung des nicht zeitgemäßen Gebäudestandards wurde ein Sachwertfaktor von 0,97 bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

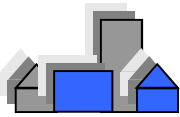
Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden im KG; tlw. stark korrodierte Eisenträger der Decke (Abstützung wird dringend empfohlen!)	-10.000,00 €	
• Gebäuderisse; (Fassade an einer Stelle offen!)	-10.000,00 €	
• tlw. undichtes Dach; Feuchteschäden im OG (Kamin/Decke)	-10.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €

Erläuterungen zu den Bauschäden

Zusätzliche Wertminderungen aufgrund von Bauschäden, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen, sind gerechtfertigt, da sie nicht nur altersbedingte Verschleißerscheinungen darstellen, sondern konkrete, darüberhinausgehende Mängel oder Schäden am Gebäude. Diese können die Nutzung, Sicherheit oder den langfristigen Erhalt der Immobilie erheblich beeinträchtigen.

Solche Schäden erfordern oft kostenintensive Reparaturen oder Sanierungen, die über den normalen Instandhaltungsaufwand hinausgehen, und beeinflussen somit den Verkehrswert der Immobilie negativ. Beispiele hierfür sind Feuchtigkeitsschäden, Risse in tragenden Bauteilen oder Schäden durch unzureichende Bauausführung, die nicht durch das normale Alter des Gebäudes erklärbar sind.



4.2.5 Ertragswertermittlung

4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

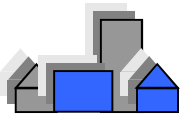
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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



Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

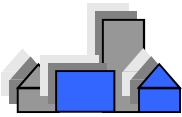
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter 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.

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

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

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

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



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

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

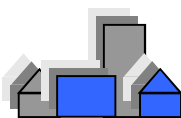
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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



4.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG, OG	rd. 163	-	5,00	815,00	9.780,00
Schuppen 1	2	WC, Lager	-	1,00	50,00	50,00	600,00
Schuppen 2	3	Partyraum	-	1,00	100,00	100,00	1.200,00
Summe			163,00	2,00	-	965,00	11.580,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **11.580,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **- 2.872,60 €**

jährlicher Reinertrag **= 8.707,40 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,60 % von 11.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **- 299,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 8.408,40 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **2,60 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **15** Jahren Restnutzungsdauer **× 12,291**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 103.347,64 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 11.500,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 114.847,64 €**

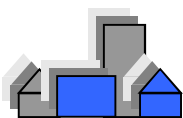
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 114.847,64 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 30.000,00 €**

Ertragswert **= 84.847,64 €**

rd. 85.000,00 €



4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde überschlägig aus der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) errechnet (siehe Anlage). Grundlage sind die Umrechnungsfaktoren nach Sprengnetter.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

- Wohnung im EG, OG; einfacher Standard >> in Anlehnung an Preisspiegel 2025 "Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz" des ivd: 5,00 €/m²

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	163 m ² × 14,00 €/m ²	2.282,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	-	231,60 €
Summe			2.872,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz von 2,60 % wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 für das vorliegende Bodenwertniveau, die Wohnfläche, die Gesamt- und Restnutzungsdauer sowie das Marktsegment der Gemeinde, hier "1" für Unkenbach, ermittelt.

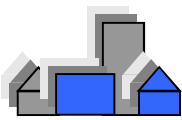
Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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



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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden im KG; tlw. stark korrodierte Eisenträger der Decke (Abstützung wird dringend empfohlen!)	-10.000,00 €	
• Gebäuderisse; (Fassade an einer Stelle offen!)	-10.000,00 €	
• tlw. undichtes Dach; Feuchteschäden im OG (Kamin/Decke)	-10.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €

Erläuterungen zu den Bauschäden

Zusätzliche Wertminderungen aufgrund von Bauschäden, die über die übliche Alterswertminderung hinausgehen, sind gerechtfertigt, da sie nicht nur altersbedingte Verschleißerscheinungen darstellen, sondern konkrete, darüber hinausgehende Mängel oder Schäden am Gebäude. Diese können die Nutzung, Sicherheit oder den langfristigen Erhalt der Immobilie erheblich beeinträchtigen.

Solche Schäden erfordern oft kostenintensive Reparaturen oder Sanierungen, die über den normalen Instandhaltungsaufwand hinausgehen, und beeinflussen somit den Verkehrswert der Immobilie negativ. Beispiele hierfür sind Feuchtigkeitsschäden, Risse in tragenden Bauteilen oder Schäden durch unzureichende Bauausführung, die nicht durch das normale Alter des Gebäudes erklärbar sind.

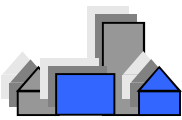
4.2.6 Wert des Grundstücks A - Flurstück 87

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **85.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück A - Flurstück 87 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

85.000,00 €

geschätzt.



4.3 Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 1096/7

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche in Siedlungsnähe. Ausgehend von der Prägung als Grünland ergibt sich folgender Richtwert gemäß den Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Rheinland-Pfalz Tabelle 4.7-9 für den Bereich Westpfalz.

Bodenwert "Grünland" in Unkenbach: 0,60 €/m²

Vergleichsfaktor lt. Grundstücksmarktbericht bei Ackerlandflächen: 2,8

Bodenrichtwert: 0,60 €/m² x 2,8 = **1,68 €/m²**

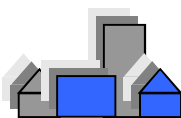
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,60 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 315 m ²



Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,60 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Grünland	Grünland	×	1,000
Siedlungsnähe			×	2,800
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,68 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert			= 1,68 €/m²
Fläche		×	315 m²
Bodenwert			= 529,20 € rd. 529,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt **529,00 €**.

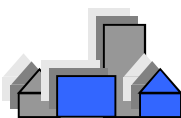
4.3.3 Wert des Grundstücks B - Flurstück 1096/7

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **530,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück B - Flurstück 1096/7 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

530,00 €

geschätzt.



4.4 Wertermittlung für das Grundstück C - Flurstück 1558

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 497 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

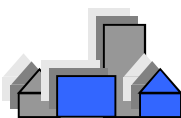
I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,30 €/m²	
Fläche	×	497 m²	
Bodenwert	=	149,10 €	
	rd.	150,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 insgesamt **150,00 €**.



4.4.3 Wert des Grundstücks C - Flurstück 1558

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **150,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück C - Flurstück 1558 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit rd.

150,00 €

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Grundstück D - Flurstück 1962

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 460 m²

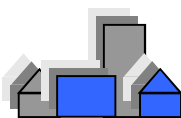
Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,30 €/m ²	
Fläche	× 460 m ²	
Bodenwert	= 138,00 € rd. 140,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt 140,00 €.

4.5.3 Wert des Grundstücks D - Flurstück 1962

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **140,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück D - Flurstück 1962 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

140,00 €

geschätzt.

4.6 Wertermittlung für das Grundstück E - Flurstück 1495

4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.6.2 Bodenwertermittlung

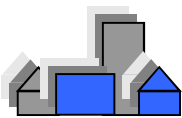
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 175 m ²



Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	0,30 €/m²
Fläche		×	175 m²
Bodenwert		=	52,50 €
		rd.	50,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt **50,00 €**.

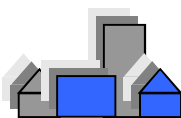
4.6.3 Wert des Grundstücks E - Flurstück 1495

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **50,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück E - Flurstück 1495 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

50,00 €

geschätzt.



4.7 Wertermittlung für das Grundstück F - Flurstück 1540/2

4.7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.7.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 464 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

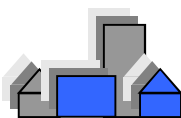
I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Wald	Wald	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,30 €/m²	
Fläche	×	464 m²	
Bodenwert	=	139,20 €	
	rd.	139,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 insgesamt **140,00 €**.

**4.7.3 Wert des Grundstücks F - Flurstück 1540/2**

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **140,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück F - Flurstück 1540/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit rd.

140,00 €

geschätzt.

4.8 Wertermittlung für das Grundstück G - Flurstück 1479**4.8.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.8.2 Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 1.449 m²

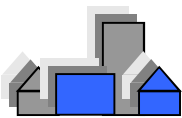
Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,30 €/m ²	
Fläche	× 1.449 m ²	
Bodenwert	= 434,70 € rd. 430,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt **430,00 €**.

4.8.3 Wert des Grundstücks G - Flurstück 1479

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **430,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück G - Flurstück 1479 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

430,00 €

geschätzt.

4.9 Wertermittlung für das Grundstück H - Flurstück 1500

4.9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.9.2 Bodenwertermittlung

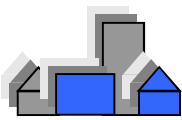
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 100 m ²



Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert			= 0,30 €/m²
Fläche		×	100 m²
Bodenwert			= 30,00 € rd. 30,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt **30,00 €**.

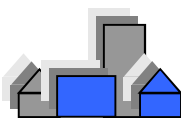
4.9.3 Wert des Grundstücks H - Flurstück 1500

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **30,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück H - Flurstück 1500 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

30,00 €

geschätzt.



4.10 Wertermittlung für das Grundstück I - Flurstück 1500/2

4.10.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.10.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 430 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

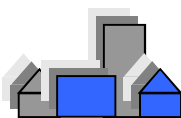
I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Wald	Wald	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,30 €/m²	
Fläche	×	430 m²	
Bodenwert	=	129,00 €	
	rd.	130,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 insgesamt **130,00 €**.



4.10.3 Wert des Grundstücks I - Flurstück 1500/2

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **130,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück I - Flurstück 1500/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit rd.

130,00 €

geschätzt.

4.11 Wertermittlung für das Grundstück J - Flurstück 1540

4.11.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.11.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 754 m²

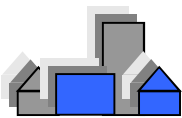
Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,30 €/m ²	
Fläche	× 754 m ²	
Bodenwert	= 226,20 € rd. 230,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 insgesamt **230,00 €**.

4.11.3 Wert des Grundstücks J - Flurstück 1540

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **230,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück J - Flurstück 1540 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit rd.

230,00 €

geschätzt.

4.12 Wertermittlung für das Grundstück K - Flurstück 1501

4.12.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.12.2 Bodenwertermittlung

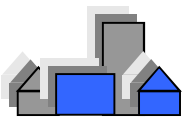
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2006**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 34 m ²

**Bodenwertermittlung des Grundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2006	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	0,30 €/m²
Fläche		×	34 m²
Bodenwert		=	10,20 €
		rd.	10,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt **10,00 €**.

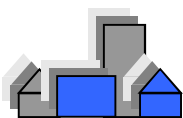
4.12.3 Wert des Grundstücks K - Flurstück 1501

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **10,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück K - Flurstück 1501 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

10,00 €

geschätzt.



4.13 Wertermittlung für das Grundstück L - Flurstück 1501/2

4.13.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.13.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 138 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

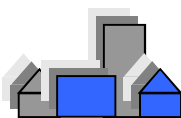
I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Wald	Wald	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	0,30 €/m²
Fläche		× 138 m²	
Bodenwert		=	41,40 €
		rd.	41,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 insgesamt **40,00 €**.

**4.13.3 Wert des Grundstücks L - Flurstück 1501/2**

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **40,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück L - Flurstück 1501/2 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit rd.

40,00 €

geschätzt.

4.14 Wertermittlung für das Grundstück M - Flurstück 1539**4.14.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.14.2 Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 292 m²

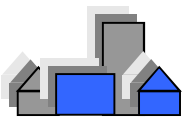
Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
Fläche (m²)	keine Angabe	292	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,30 €/m ²	
Fläche	× 292 m ²	
Bodenwert	= 87,60 € rd. 90,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt 90,00 €.

4.14.3 Wert des Grundstücks M - Flurstück 1539

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **90,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück M - Flurstück 1539 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

90,00 €

geschätzt.

4.15 Wertermittlung für das Grundstück N - Flurstück 1478

4.15.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.15.2 Bodenwertermittlung

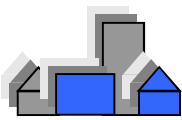
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 1.521 m ²



Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	0,30 €/m²
Fläche		×	1.521 m²
Bodenwert		=	456,30 €
		rd.	460,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt **460,00 €**.

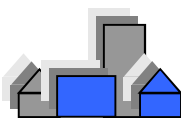
4.15.3 Wert des Grundstücks N - Flurstück 1478

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **460,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück N - Flurstück 1478 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

460,00 €

geschätzt.



4.16 Wertermittlung für das Grundstück O - Flurstück 1555

4.16.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.16.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 1.408 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

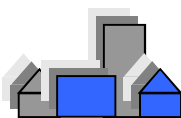
I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Wald	Wald	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,30 €/m²	
Fläche	×	1.408 m²	
Bodenwert	=	422,40 €	
	rd.	420,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 insgesamt **420,00 €**.



4.16.3 Wert des Grundstücks O - Flurstück 1555

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **420,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück O - Flurstück 1555 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit rd.

420,00 €

geschätzt.

4.17 Wertermittlung für das Grundstück P - Flurstück 1494/2

4.17.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.17.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 994 m²

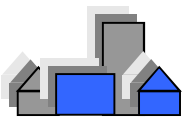
Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,30 €/m ²	
Fläche	× 994 m ²	
Bodenwert	= 298,20 € rd. 300,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt 300,00 €.

4.17.3 Wert des Grundstücks P - Flurstück 1494/2

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **300,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück P - Flurstück 1494/2 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

300,00 €

geschätzt.

4.18 Wertermittlung für das Grundstück Q - Flurstück 1543/2

4.18.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.18.2 Bodenwertermittlung

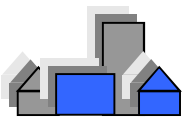
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 1.211 m ²



Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert			= 0,30 €/m²
Fläche		×	1.211 m²
Bodenwert			= 363,30 € rd. 360,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt **360,00 €**.

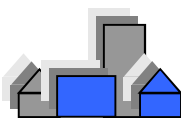
4.18.3 Wert des Grundstücks Q - Flurstück 1543/2

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **360,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Q - Flurstück 1543/2 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

360,00 €

geschätzt.



4.19 Wertermittlung für das Grundstück R - Flurstück 1540/3

4.19.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.19.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 562 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

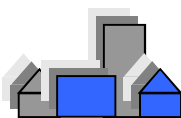
I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Wald	Wald	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	0,30 €/m²	
Fläche	×	562 m²	
Bodenwert	=	168,60 €	
	rd.	170,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 insgesamt **170,00 €**.

**4.19.3 Wert des Grundstücks R - Flurstück 1540/3**

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **170,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück R - Flurstück 1540/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 mit rd.

170,00 €

geschätzt.

4.20 Wertermittlung für das Grundstück S - Flurstück 1560**4.20.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.20.2 Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 202 m²

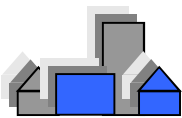
Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,30 €/m ²	
Fläche	× 202 m ²	
Bodenwert	= 60,60 € rd. 60,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt 60,00 €.

4.20.3 Wert des Grundstücks S - Flurstück 1560

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **60,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück S - Flurstück 1560 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

60,00 €

geschätzt.

4.21 Wertermittlung für das Grundstück T - Flurstück 1542

4.21.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Siehe Ausführungen zum Fl.-Nr. 1096/7.

4.21.2 Bodenwertermittlung

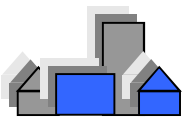
Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,30 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	= 30.06.2025
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= 631 m ²



Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,30 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.06.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	×	1,000
Nutzungsart	Wald	Wald	×	1,000
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,30 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	0,30 €/m²
Fläche		×	631 m²
Bodenwert		=	189,30 €
		rd.	190,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 insgesamt **190,00 €**.

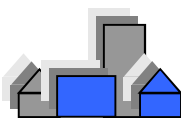
4.21.3 Wert des Grundstücks T - Flurstück 1542

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **190,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück T - Flurstück 1542 wird zum Wertermittlungstichtag 30.06.2025 mit rd.

190,00 €

geschätzt.



4.22 Verkehrswert

Die Verkehrswerte für die jeweiligen Grundstücke in 67823 Unkenbach werden zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2025 geschätzt mit:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Verkehrswert
A - Flurstück 87	Einfamilienhaus	234,00 m ²	rd. 85.000,00 €
B - Flurstück 1096/7	unbebaut (Grünland)	315,00 m ²	rd. 530,00 €
C - Flurstück 1558	unbebaut (Wald)	497,00 m ²	rd. 150,00 €
D - Flurstück 1962	unbebaut (Wald)	460,00 m ²	rd. 140,00 €
E - Flurstück 1495	unbebaut (Wald)	175,00 m ²	rd. 50,00 €
F - Flurstück 1540/2	unbebaut (Wald)	464,00 m ²	rd. 140,00 €
G - Flurstück 1479	unbebaut (Wald)	1.449,00 m ²	rd. 440,00 €
H - Flurstück 1500	unbebaut (Wald)	100,00 m ²	rd. 30,00 €
I - Flurstück 1500/2	unbebaut (Wald)	430,00 m ²	rd. 130,00 €
J - Flurstück 1540	unbebaut (Wald)	754,00 m ²	rd. 230,00 €
K - Flurstück 1501	unbebaut (Wald)	34,00 m ²	rd. 10,00 €
L - Flurstück 1501/2	unbebaut (Wald)	138,00 m ²	rd. 40,00 €
M - Flurstück 1539	unbebaut (Wald)	292,00 m ²	rd. 90,00 €
N - Flurstück 1478	unbebaut (Wald)	1.521,00 m ²	rd. 460,00 €
O - Flurstück 1555	unbebaut (Wald)	1.408,00 m ²	rd. 420,00 €
P - Flurstück 1494/2	unbebaut (Wald)	994,00 m ²	rd. 300,00 €
Q - Flurstück 1543/2	unbebaut (Wald)	1.211,00 m ²	rd. 360,00 €
R - Flurstück 1540/3	unbebaut (Wald)	562,00 m ²	rd. 170,00 €
S - Flurstück 1560	unbebaut (Wald)	202,00 m ²	rd. 60,00 €
T - Flurstück 1542	unbebaut (Wald)	631,00 m ²	rd. 190,00 €
Summe	-	11.871,00 m ²	88.940,00 €

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.

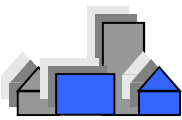
Höheinöd, den 11.08.2025

Digital signiert von
Christian Stracke
Datum: 2025.08.11
13:09:18 +02'00'

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Zertifizierter Immobiliengutachter I.S. (DIN EN ISO/IEC 17024)
Sachverständiger für die Bewertung
(un) bebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten





Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

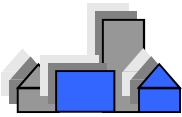
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

GEG:

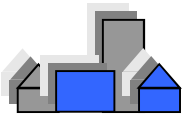
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [3] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- [4] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.06.2025) erstellt.



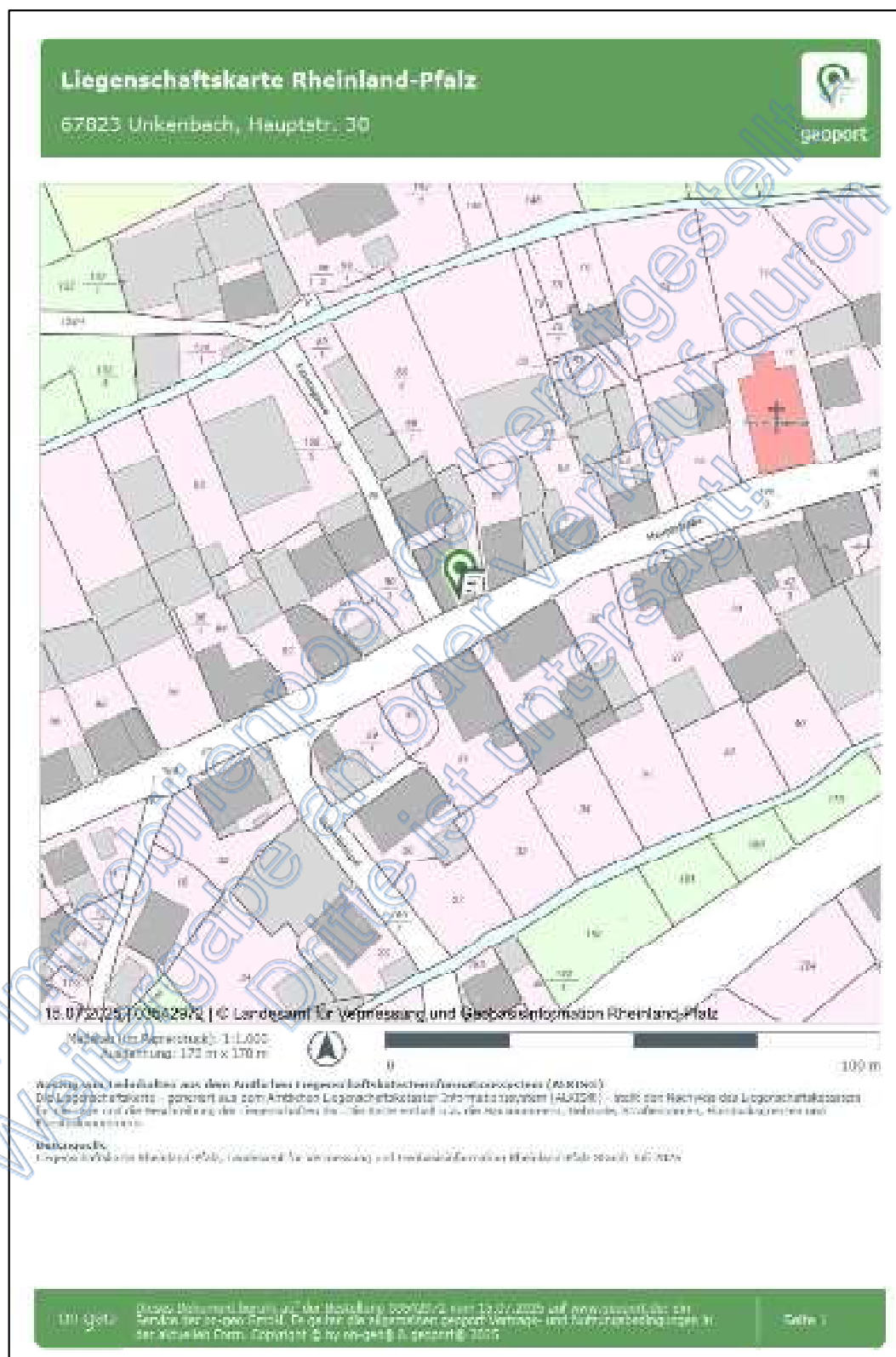
6 Verzeichnis der Anlagen

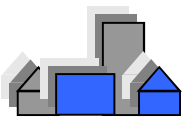
- Anlage 1: Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Auskunft Baulasten
- Anlage 5: Bruttogrundfläche, Wohnfläche
- Anlage 6: Fotos des Bewertungsobjektes

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

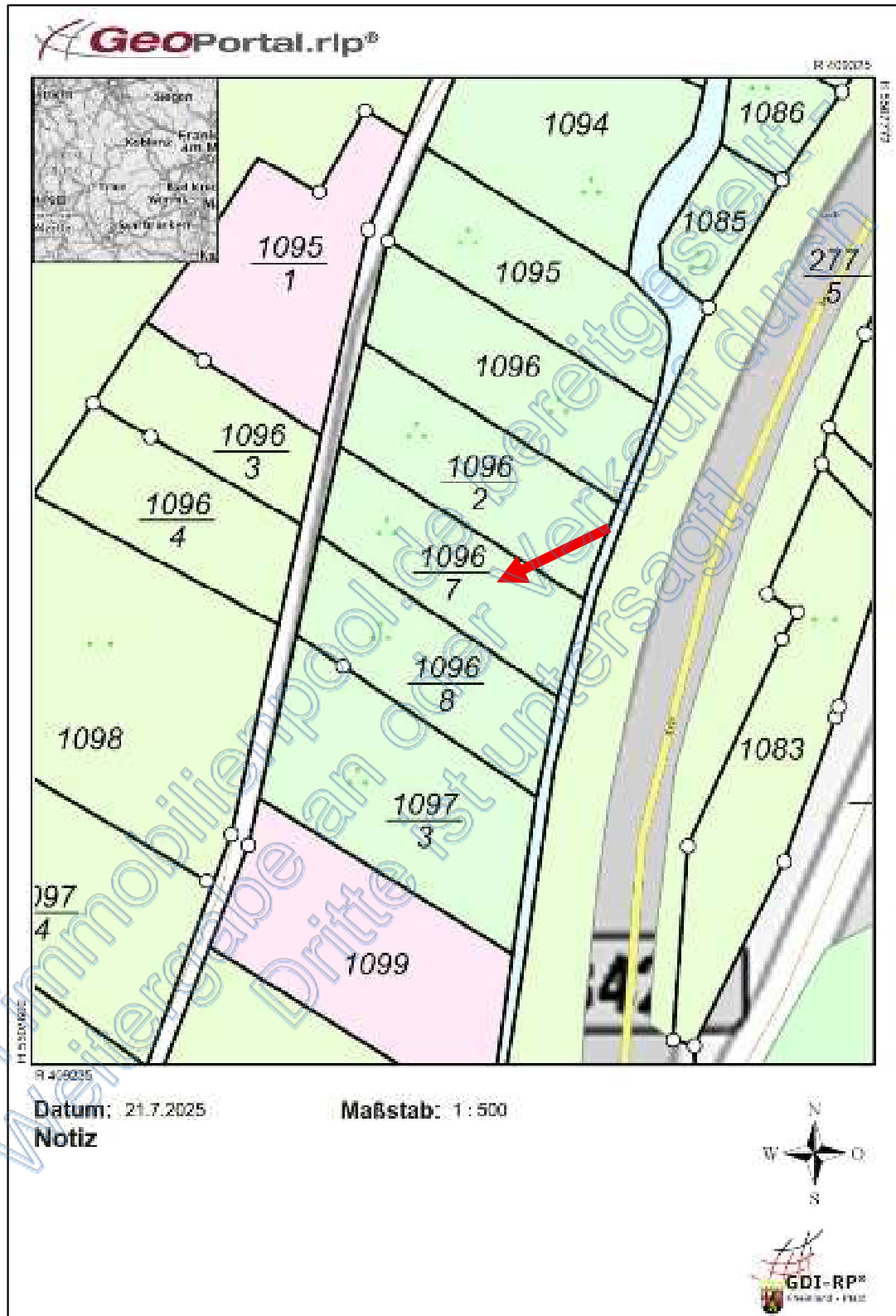
6.1 Anlage 1: Liegenschaftskarte

Blatt 1

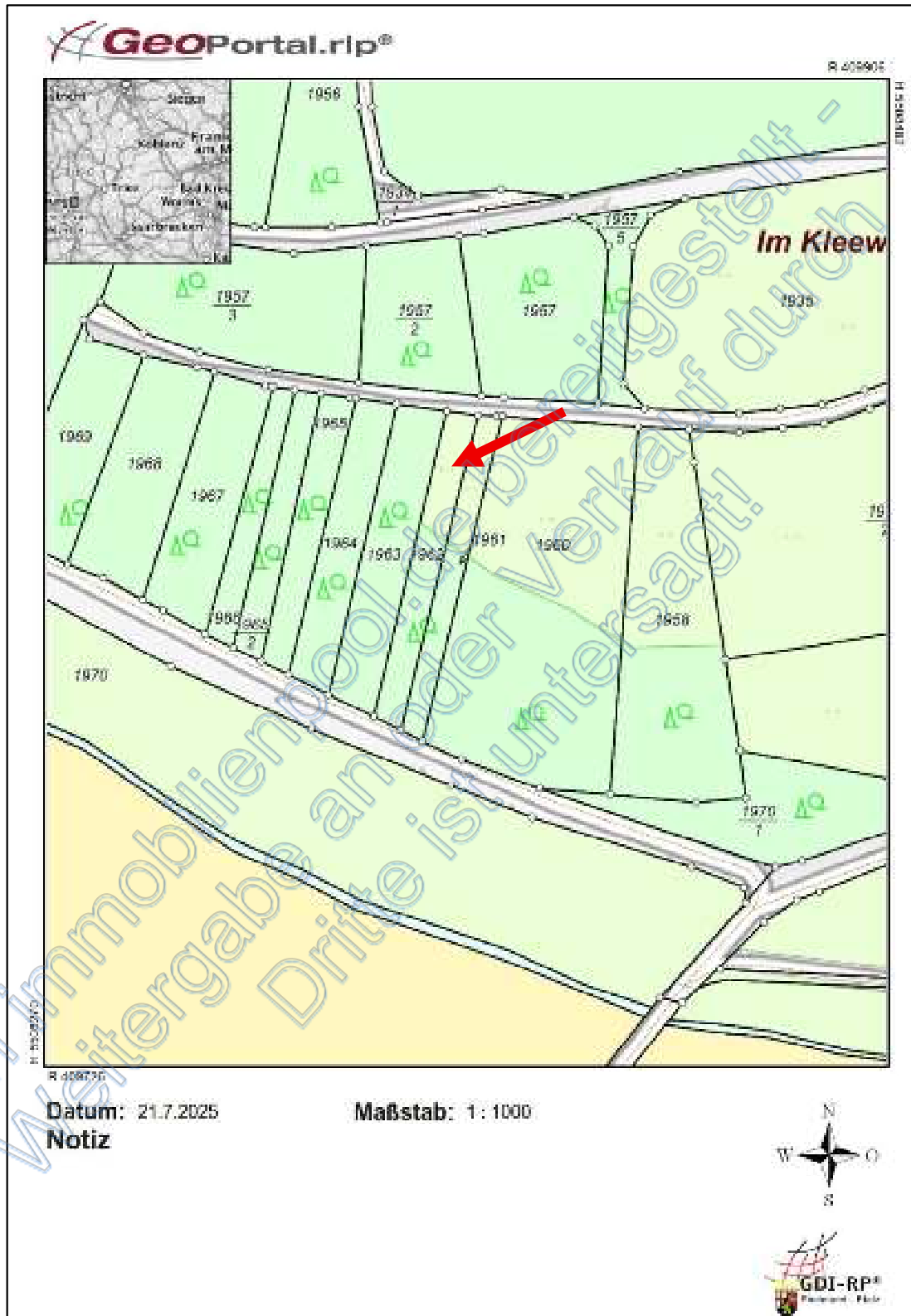


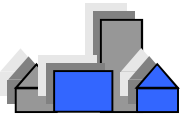


**Anlage 1: Liegenschaftskarte
Blatt 2**

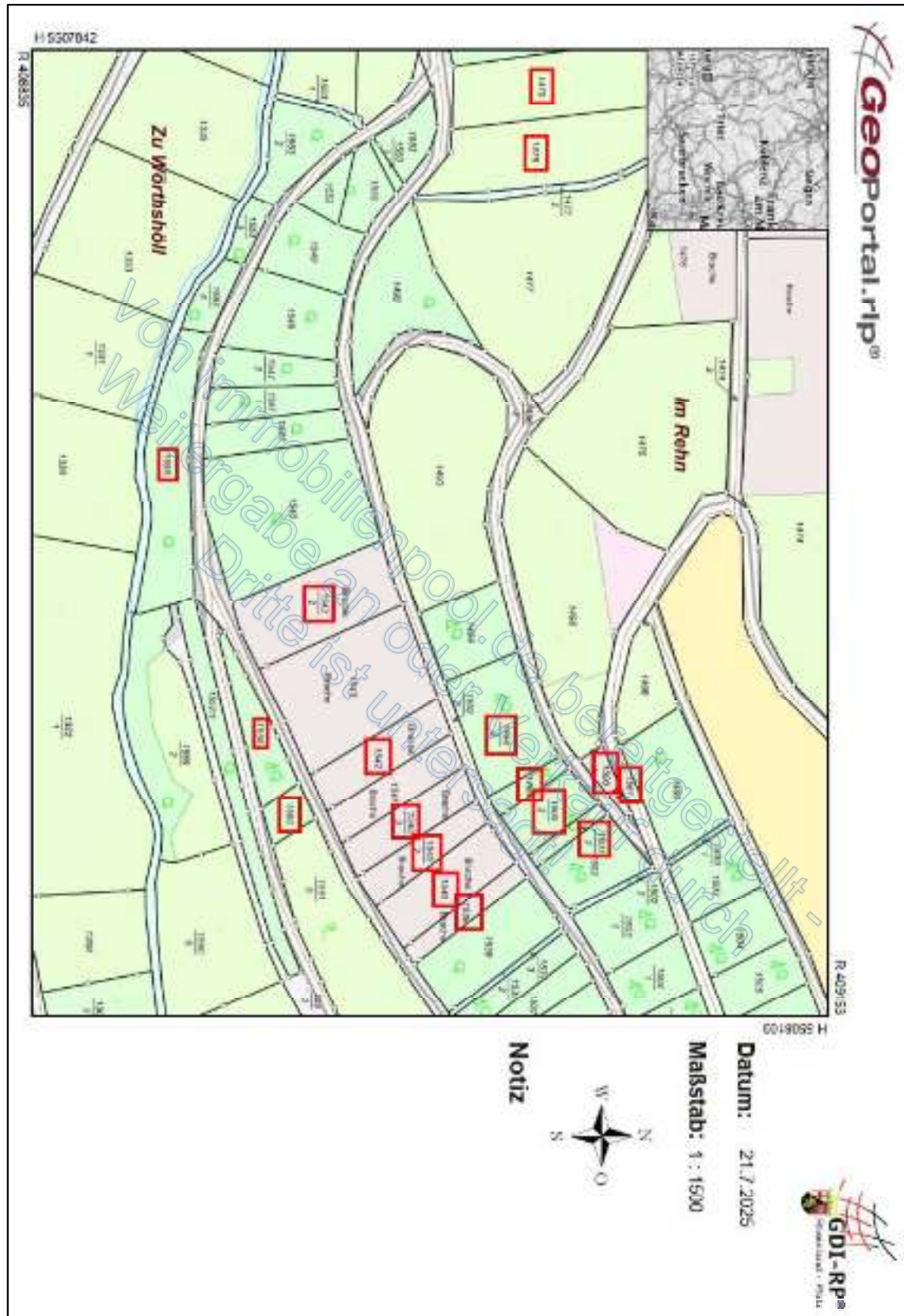


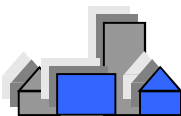
Anlage 1: Liegenschaftskarte Blatt 3



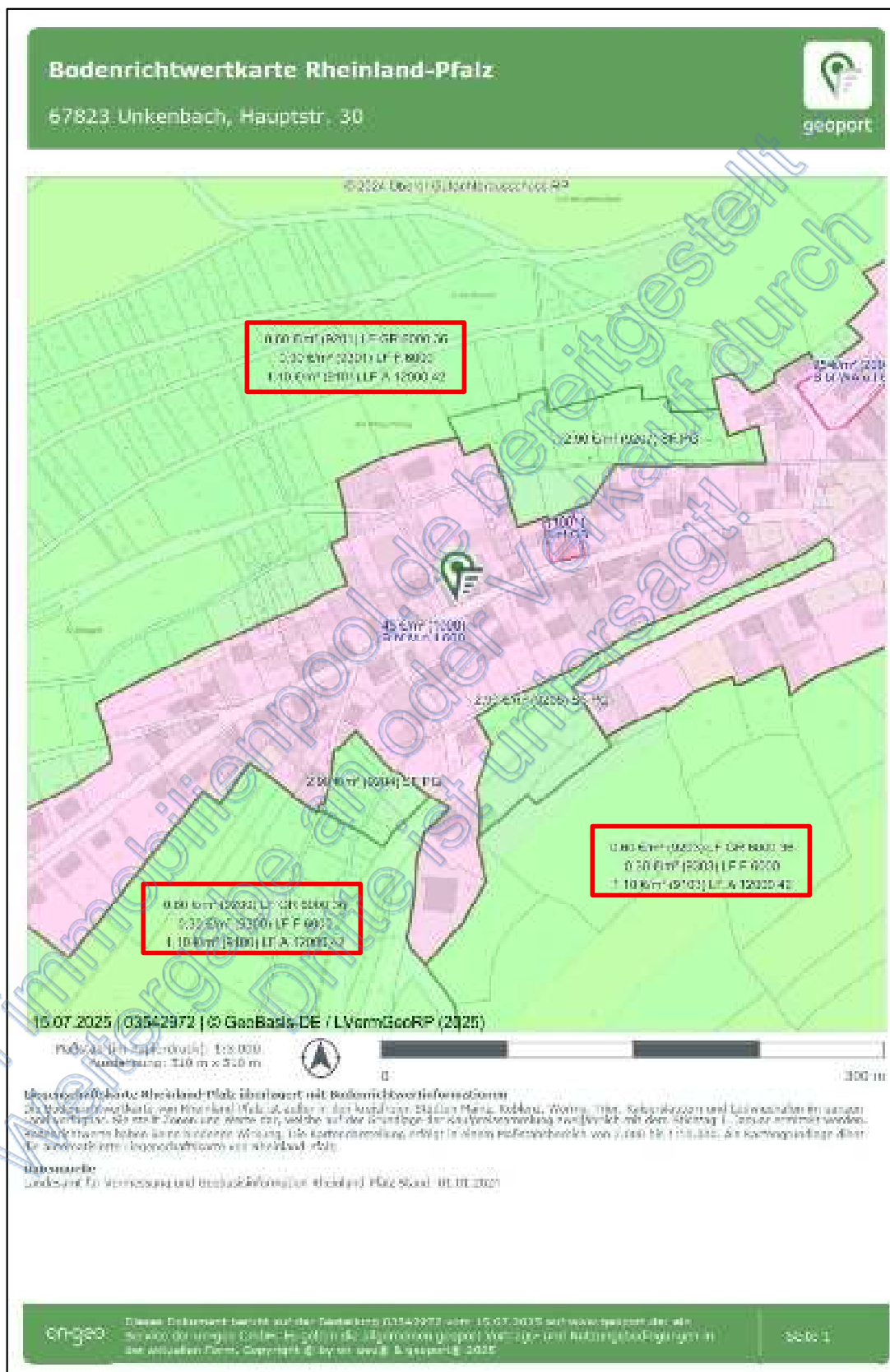


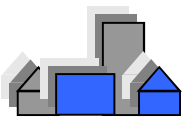
Anlage 1: Liegenschaftskarte Blatt 3





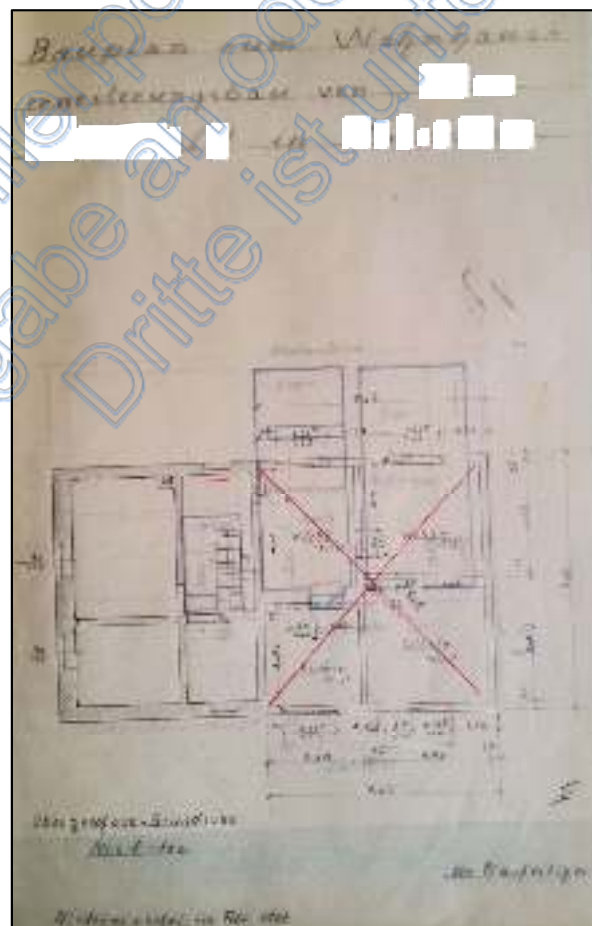
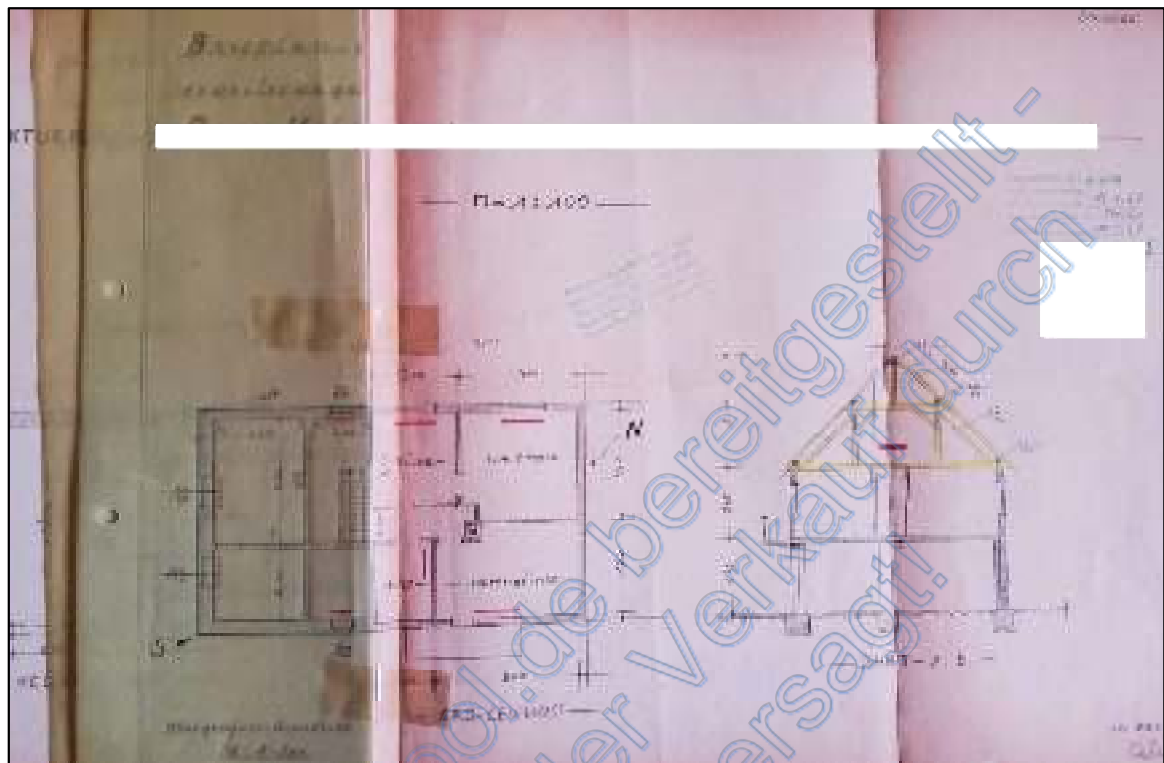
6.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte

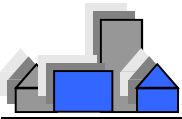




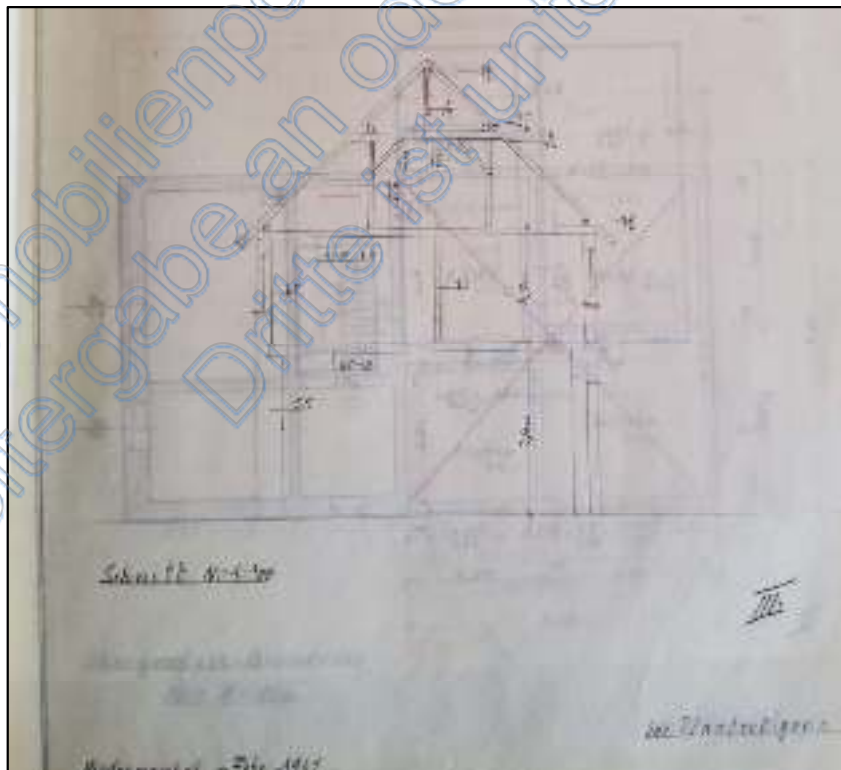
6.3 Anlage 3: Grundriss, Schnitt

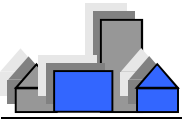
Blatt 1





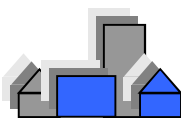
Anlage 3: Grundriss, Schnitt Blatt 2





6.4 Anlage 4: Auskunft Baulasten

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



6.5 Anlage 5: Bruttogrundfläche/Wohnfläche

Seite 1

☒ **Bruttogrundfläche (BGF)** in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen

☐ Rohbaumaßen

☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	(m²)	Bruttogrundfläche (m²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	13,170	7,900	104,04	104,04		
2	OG	+	1,00	13,170	7,900	104,04	104,04		
3	EG	+	1,00	13,170	7,900	104,04	104,04		
4	KG	+	1,00	7,770	7,900	61,38	61,38		
Summe							373,50		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							RD. 374 m²		

☒ **Wohnfläche (WF)**

Überschlagsberechnung BGF / WF

Gebäude: Einfamilienhaus

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 2

☐ Flachdach

☒ Keller

☒ nicht ausgebaut (30°)

☒ Treppenhaus

☐ ausgebaut (35°)

BGF (ermittelt): 373,50 m²

WF (überschlägig): 163,10 m²

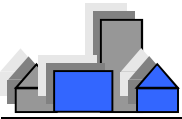
SOLL nach Sprengnetter: 2,29

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

WF (nach Sprengnetter):

163,10 m²

rd. 163 m²

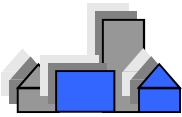


Anlage 5: Bruttogrundfläche/Wohnfläche Seite 2

Schuppen 1:

Schuppen 2:

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



6.6 Anlage 6: Fotos

Blatt 1



Bild 1: Straßensicht



Bild 2: Seitenansicht



Bild 3: Kellerraum



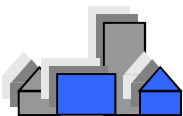
Bild 4: Kellerraum; abgestützte Decke



Bild 5: Detailbild korrodierter Eisenträger



Bild 6: Flur EG



Anlage 6: Fotos
Blatt 2

Bild 7: Zimmer EG

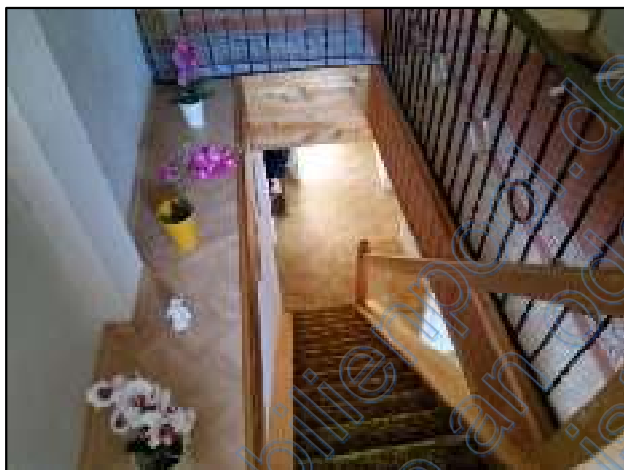


Bild 8: Zimmer EG



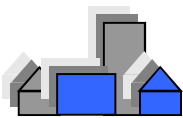
Bild 9: Treppe EG-OG



Bild 10: Flur OG



Bild 11: Detailbild offene Stelle Außenwand OG Bild 12: Zimmer OG



Anlage 6: Fotos
Blatt 3



Bild 13: Detailbild Feuchtschaden Kamin OG

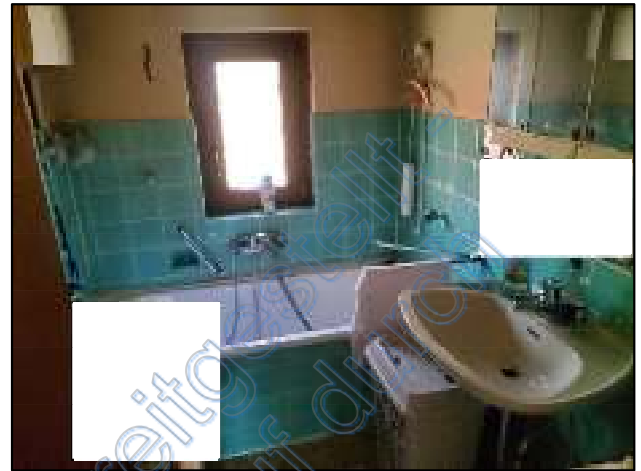


Bild 14: Bad OG



Bild 15: Zimmer OG

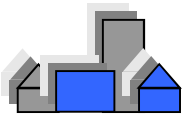
Bild 16: Balkon OG



Bild 17: Speicher



Bild 18: Detailbild Holzträger; Holzwurmbefall



Anlage 6: Fotos
Blatt 4



Bild 19: Schuppen 1



Bild 20: Heizung



Bild 21: WC, Schuppen 1



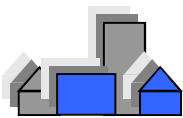
Bild 22: Lager Schuppen 1



Bild 23: Gewölbekeller Schuppen 2



Bild 24: Zimmer Schuppen 2



Anlage 6: Fotos
Blatt 5



Bild 25: Fl.-Nr. 1096/7



Bild 2: Fotobeispiel
Waldflächen/Hutung/Brachen

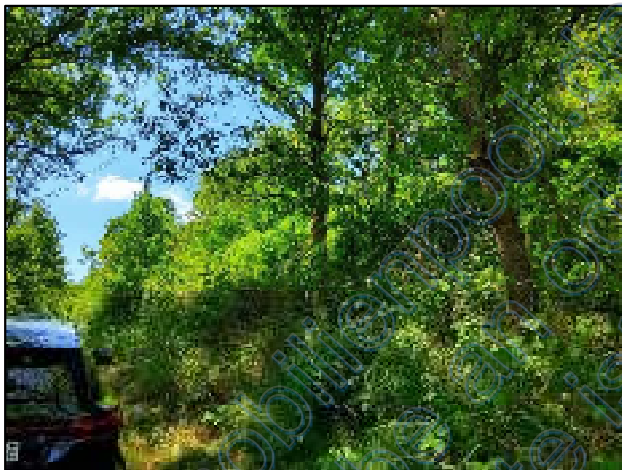


Bild 3: Fotobeispiel
Waldflächen/Hutung/Brachen

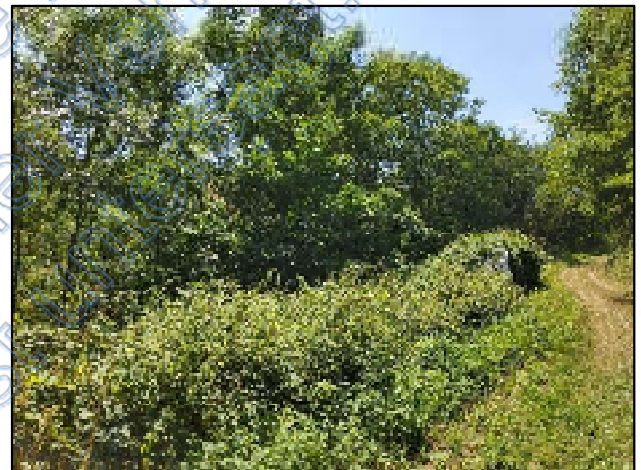


Bild 4: Fotobeispiel
Waldflächen/Hutung/Brachen